

# **ОТЧЕТ №488**

об оценке рыночной и ликвидационной стоимостей  
объекта незавершенного строительства  
(жилого дома незавершенного строительством)  
и земельного участка, расположенных по адресу:  
Российская Федерация, Республика Татарстан,  
Высокогорский муниципальный район,  
Высокогорское сельское поселение,  
с. Высокая Гора, ул. Иске-Казанская, д. 9

ЗАКАЗЧИК: ООО «Инвест-Кредит»

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «Экспертно-аналитический центр «Логос»

ОЦЕНЩИК: Рафиков Руслан Фаимович, реестровый номер 7294 в Ассоциации «Русское общество оценщиков» от 08.04.2011 г.

ДАТА ОЦЕНКИ: 07.07.2022 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 11.07.2022 г.

ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ОЦЕНКИ: Определение рыночной стоимости объекта оценки для целей распределения обнаруженного имущества ликвидированного юридического лица.

**КАЗАНЬ 2022 г.**

## СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

**Арбитражному управляющему для целей  
распределения обнаруженного имущества  
ликвидированного юридического лица  
Онуфриенко Ю.В.**

**Уважаемый Юрий Вячеславович!**

По Вашей просьбе, в соответствии с Договором №488 от 16.05.2022 г. на оказание услуг по оценке имущества Оценщик провёл оценку рыночной и ликвидационной стоимостей объекта незавершенного строительства (жилого дома незавершенного строительством) и земельного участка, расположенных по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Высокогорское сельское поселение, с. Высокая Гора, ул. Иске-Казанская, д. 9.

Проведённые расчёты и анализ имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод, что с учётом ограничительных условий, сделанных допущений на дату оценки:

Рыночная стоимость объекта незавершенного строительства  
с земельным участком составляет:

**11 319 000 (Одиннадцать миллионов триста девятнадцать тысяч) рублей**  
в том числе:

рыночная стоимость объекта незавершенного строительства составляет:  
**7 794 000 (Семь миллионов семьсот девяносто четыре тысячи) рублей,**

рыночная стоимость земельного участка составляет:  
**3 525 000 (Три миллиона пятьсот двадцать пять тысяч) рублей.**

Оценка объекта была проведена по состоянию на 07.07.2022 г.

Оценщиком не проводилась как часть работы юридическая экспертиза правоустанавливающих документов, подтверждающих право собственности. Выводы, содержащиеся в прилагаемом Отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, анализа предоставленной Заказчиком информации, на опыте и профессиональных знаниях Оценщика. Оценщиком не проводилась аудиторская и иная финансовая проверка данных, предоставленных Заказчиком. Предоставленная Заказчиком информация принята как достоверная, если в отчете не указано иное.

Оценка была произведена в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в соответствии с приказами МЭРТ РФ №297, №298, №299 об утверждении Федерального стандарта оценки от 20.05.2015г. (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3), в соответствии с приказом МЭРТ РФ611 об утверждении Федерального стандарта оценки от 25.09.2014г. (ФСО №7).

Обращаем Ваше внимание, что это письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет Отчет, приведенный далее. Информацию и анализ, использованные для оценки, Вы найдете в соответствующих разделах Отчета.

С уважением, директор  
ООО «Экспертно-аналитический  
центр «Логос»



**Р.Ф. Рафиков**

## Оглавление

1.	Основные факты и выводы.....	4
1.1	Основание для проведения оценки .....	4
1.2	Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....	4
1.3	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке .....	4
1.4	Итоговая величина стоимости объекта оценки .....	4
1.5	Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.....	5
2.	Задание на оценку .....	6
2.1	Объект оценки .....	6
2.2	Имущественные права на объект оценки .....	6
2.3	Цель оценки.....	6
2.4	Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения .....	6
2.5	Вид стоимости .....	6
2.6	Дата оценки.....	6
2.7	Срок проведения оценки .....	6
2.8	Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка .....	7
2.9	Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют .....	7
3.	Заявление о соответствии .....	8
4.	Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки .....	8
5.	Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике.....	9
5.1	Сведения о Заказчике.....	9
5.2	Сведения об оценщике .....	9
6.	Принятые при проведении оценка объекта оценки допущения.....	11
7.	Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения.....	12
8.	Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения.....	14
8.1	Информация о федеральных стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки .....	14
8.2	Обоснование использования тех или иных стандартом при проведении оценки данного объекта оценки .....	14
9.	Точное описание объекта оценки.....	15
9.1	Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	15
9.2	Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.....	18
10.	Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов.....	23
11.	Описание процесса оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснованием отказа от применения подходов к оценке объекта оценки.....	42
11.1	Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования .....	42
11.2	Последовательность определения стоимости объекта оценки и ее итоговая величина, ограничения и пределы применения полученного результата.....	42
12.	Затратный подход .....	45
13.	Сравнительный подход .....	60
14.	Доходный подход.....	75
15.	Согласование результатов и определение рыночной стоимости объекта оценки.....	78
15.1.	Описание процедуры согласования.....	78
15.2.	Обоснование выбора использованных весов .....	78
15.3	Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки .....	80
16.	Расчет ликвидационной стоимости.....	84
17.	Приложения.....	88

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1 Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки является договор №488 от 16.05.2022 г. на оказание услуг по оценке имущества между Заказчиком – ООО «Инвест-Кредит» и Исполнителем – ООО «Экспертно-аналитический центр «Логос».

### 1.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объектом оценки являются жилой дом незавершенный строительством и земельный участок, расположенные по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Высокогорское сельское поселение, с. Высокая Гора, ул. Иске-Казанская, д. 9.

Описание объекта оценки представлено в разделе 9 данного Отчета об оценке.

### 1.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

При оценке рыночной стоимости объекта оценки была изучена возможность применения доходного, затратного и сравнительного подходов. Ниже отражены результаты.

Затратный подход – 10 845 000 руб.

Сравнительный подход – 11 792 000 руб.

Доходный подход - не использовался, обоснован отказ от использования.

Согласованная величина – **11 319 000 руб.**

### 1.4 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Таблица 1.1 Расчет итоговой величины стоимости

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м	Рыночная стоимость, руб.	Удельный показатель рыночной стоимости, руб./кв.м	Ликвидационная стоимость, руб.
1	Объект незавершенного строительства (жилой дом незавершенный строительством), площадь застройки 339,4 кв.м, адрес объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Высокогорское сельское поселение, с. Высокая Гора, ул. Иске-Казанская, д. 9. Кадастровый номер 16:16:080311:69.	339,4	<b>7 794 000</b>	22 964	6 375 000
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: ведение личного подсобного хозяйства, общая площадь 1009 кв.м, адрес объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Высокогорское сельское поселение, с. Высокая Гора, ул. Иске-Казанская, з/у 9. Кадастровый номер 16:16:080311:21.	1 009	<b>3 525 000</b>	3 494	2 883 000
<b>ИТОГО:</b>			<b>11 319 000</b>	33 350	9 258 000

Рассчитанная величина стоимости позиционируется ниже диапазона цен на аналогичные дома согласно проведенного анализа рынка недвижимости (55 609 – 69 972 руб./кв.м), табл. 10.3 настоящего отчета, т.к. объект оценки – незавершенный строительством жилой дом. Для завершения



строительства необходимо проведение отделочных работ, монтаж окон и дверей, проведение разводки коммуникаций.

Проведенные расчеты и анализ имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод, что с учетом ограничительных условий и сделанных допущений на дату оценки:

*Рыночная стоимость объекта незавершенного строительства  
с земельным участком составляет:*

**11 319 000 (Одиннадцать миллионов триста девятнадцать тысяч) рублей**

*в том числе:*

*рыночная стоимость объекта незавершенного строительства составляет:*

**7 794 000 (Семь миллионов семьсот девяносто четыре тысячи) рублей,**

*рыночная стоимость земельного участка составляет:*

**3 525 000 (Три миллиона пятьсот двадцать пять тысяч) рублей.**

Суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться стоимость объекта (п. 26 ФСО №1, п. 30 ФСО №7)

Итоговая стоимость объекта оценки (единого объекта недвижимости: объекта незавершенного строительства с земельным участком) может находиться в интервале: **от 10 188 000 руб. до 12 451 000 руб.**

### ***1.5 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости***

Использование результатов оценки для целей распределения обнаруженного имущества ликвидированного юридического лица.

Недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе итоговой величины стоимости объекта оценки, а также любых промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей оценки, кроме специально установленных предполагаемым использованием результатов оценки.

## **2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ**

### **2.1 Объект оценки**

*1.1. Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей.*

Объектом оценки выступают два объекта недвижимости:

1. Объект незавершенного строительства (жилой дом незавершенный строительством), площадь застройки 339,4 кв.м, адрес объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Высокогорское сельское поселение, с. Высокая Гора, ул. Иске-Казанская, д. 9. Кадастровый номер 16:16:080311:69.

2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: ведение личного подсобного хозяйства, общая площадь 1009 кв.м, адрес объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Высокогорское сельское поселение, с. Высокая Гора, ул. Иске-Казанская, з/у 9. Кадастровый номер 16:16:080311:21.

*1.2. Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики.*

Документы по жилому дому и земельному участку:

– Выписка из ЕГРН о правах отдельных лиц на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №КУВИ-001/2022-64842273 от 28.04.2022. Правообладатель: ООО «Инвест-Кредит».

### **2.2 Имущественные права на объект оценки**

Объект оценки на праве собственности принадлежит: ООО «Инвест-Кредит», ИНН 1655212311.

Оцениваемое право – право собственности.

*1.3. Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.*

Жилой дом незавершенный строительством и земельный участок, входящие в состав объекта оценки, не имеют какие-либо ограничения (обременения) прав.

Ввиду отсутствия технической документации на объект оценки, расчеты должны быть проведены с использованием площади по правоустанавливающим документам, а именно: по площади застройки.

Для целей настоящего отчёта об оценке право собственности на оцениваемое имущество предполагается полностью соответствующим требованиям законодательства. Однако оценщик не осуществляет детальное описание правового состояния оцениваемого имущества и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав собственности на него.

### **2.3 Цель оценки**

Определение рыночной и ликвидационной стоимостей объекта оценки для целей распределения обнаруженного имущества ликвидированного юридического лица.

### **2.4 Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения**

Использование результатов оценки для передачи объекта оценки для целей распределения обнаруженного имущества ликвидированного юридического лица.

### **2.5 Вид стоимости**

В рамках настоящей оценки определялись рыночная и ликвидационная стоимости.

### **2.6 Дата оценки**

Датой определения стоимости объекта оценки является 07.07.2022 г. Все расчёты выполнены на дату определения стоимости.

### **2.7 Срок проведения оценки**

Дата обследования объекта оценки – 07.07.2022 г. Дата составления отчёта – 11.07.2022 г. Работы по определению рыночной стоимости проводились в период с 16.05.2022 г. по 11.07.2022 г.

## **2.8 Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка**

1. Специалисты, выполнившие оценку объекта оценки (далее – «Оценщик») и подготовившие данный Отчёт (далее – «Отчёт»), являются полномочными представителями Оценочной организации, имеют необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки недвижимости.

2. В процессе подготовки Отчета Оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству.

3. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.

4. Оценка рыночной и ликвидационной стоимости объекта оценки проводится исключительно для целей распределения обнаруженного имущества ликвидированного юридического лица. Использование результатов оценки для иных целей недопустимо.

5. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения.

6. Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчёта не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

7. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.

8. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

9. Владение Отчетом или его копией не влечет за собой права на его опубликование целиком или по частям;

10. Оценщик в дальнейшем не обязан давать какие-либо консультации, показания или присутствовать в суде по вопросам данного имущества, если соглашение об этом не было достигнуто предварительно;

11. Заказчиком оценки не представлена какая-либо техническая документация (технический паспорт, технический план, кадастровый паспорт) на объект оценки. Ввиду отсутствия технической документации на объект оценки, расчеты должны быть проведены с использованием площади по правоустанавливающим документам, а именно: по площади застройки.

12. Ни весь отчет, ни любая его часть (особенно выводы, имеющие отношение к стоимости, информация о личности Оценщика, об Исполнителе) не могут разглашаться публично или в СМИ без предварительного письменного согласия Оценщика и Исполнителя соответственно.

## **2.9 Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют**

Оценщик совместно с Заказчиком объекта оценки лично осмотрел объект оценки. Дата визуального осмотра объекта совпадает с датой оценки объекта.

Заказчиком оценки не обеспечен доступ для фотографирования внутренней отделки объекта незавершенного строительства. Территория объекта оценки огорожена высоким забором. Поэтому у Оценщика имелась возможность визуального осмотра только фасадной части строения.

В ходе визуального осмотра объекта оценки установлено, что фасад жилого дома незавершенного строительством застроен по ширине земельного участка. Часть здания вытянута по длине земельного участка, вдоль ограждения с соседним жилым домом.

На земельном участке помимо оцениваемого объекта незавершенного строительства расположена еще одна незарегистрированная постройка. Наиболее вероятное назначение объекта – баня.

### **3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ**

**Подписавший данное заключение Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:**

- Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
- Приведенные в Отчете анализ, мнения и заключения действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
- Оценщики и специалисты не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
- Вознаграждение оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком и (или) третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
- Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998г. с изменениями от 13.07.2007г., Федеральными стандартами оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3) утвержденными приказами Министерства экономического развития и торговли РФ №297, №298, №299 от 20.05.2015г., в соответствии с приказом МЭРТ РФ611 об утверждении Федерального стандарта оценки от 25.09.2014г. (ФСО №7).
- Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений оценщиков, и являются на их взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок;
- Рыночная стоимость признается действительной на дату оценки 07.07.2022г.

**Оценщик**



**Р.Ф. Рафиков**

### **4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ**

**Процесс определения стоимости объекта оценки включал в себя выполнение следующих работ:**

1. Заключение с Заказчиком договора об оценке, включая задание на оценку.
2. Выезд оценщика на место, осмотр и фотосъемка объекта оценки и его окрестностей;
3. Проведение интервью и переговоров со специалистами и экспертами в области недвижимости;
4. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки и составления Отчёта;
5. Расчёт стоимости объекта оценки в соответствии со Стандартами оценки с использованием наиболее приемлемых в данном конкретном случае подходов и методов оценки;
6. Определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
7. Составление и передача заказчику отчета об оценке.

## 5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

### 5.1 Сведения о Заказчике

**Таблица 5.1 Реквизиты заказчика**

<b>Организационно-правовая форма и полное наименование</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Инвест-Кредит»
<b>Фактический адрес</b>	420111, Республика Татарстан, г. Казань, Кремлевская ул., д.25/22
<b>Юридический адрес</b>	420111, Республика Татарстан, г. Казань, Кремлевская ул., д.25/22
<b>ИНН/КПП</b>	1655212311/ 165501001
<b>ОГРН с датой присвоения</b>	1111690023840 дата присвоения 12.04.2011

### 5.2 Сведения об оценщике

**Таблица 5.2 Сведения об оценщиках, работающих на основании трудового соглашения**

<b>Сведения об Оценщике</b>	
<b>Фамилия, имя, отчество</b>	<i>Рафиков Руслан Фаимович</i>
<b>Место нахождения оценщика</b>	РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 4А, кв. 135
<b>Телефон оценщика</b>	8-967-745-79-97
<b>Адрес электронной почты</b>	<a href="mailto:rafikov@list.ru">rafikov@list.ru</a>
<b>Информация о членстве в саморегулируемой организации</b>	Оценщик является действительным членом Саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков» (правопреемник Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»), свидетельство о членстве №0023871 выдано «15» мая 2017 г., регистрационный №007294.
<b>Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</b>	Институт экономики, управления и права (г. Казань), диплом о профессиональной переподготовке по программе дополнительного высшего образования "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)", ИП № 559616 от 12 декабря 2005 г. Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» №020810-1 от 04.06.2021. Квалификационный аттестат по направлению «Оценка движимого имущества» №021875-2 от 18.06.2021. Квалификационный аттестат по направлению «Оценка бизнеса» №019778-3 от 31.05.2021.
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика</b>	Ответственность оценщика при осуществлении оценочной деятельности застрахована в СПАО «Ингосстрах», страховой полис №433-548-001491/22 от 10.01.2022, период страхования с 23.01.2022 по 22.01.2023, лимит ответственности 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.
<b>Стаж работы в оценке</b>	Стаж оценочной деятельности 16 лет.

**Таблица 5.3 Сведения об Исполнителе - юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовое соглашение**

<b>Организационно-правовая форма и полное наименование</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Экспертно-аналитический центр «Логос»
<b>Фактический адрес</b>	421001, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Нигматуллина, д. 1/47, оф. 305
<b>Юридический адрес</b>	421001, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Адоратского, д. 4А, оф.135
<b>ИНН</b>	1657201731
<b>КПП</b>	165701001
<b>ОГРН с датой присвоения</b>	1151690083973 от 19.10.2015г.
<b>Директор</b>	Рафиков Руслан Фаимович
<b>Телефон/факс</b>	8-967-745-79-97
<b>E-mail</b>	<a href="mailto:eaclogos@mail.ru">eaclogos@mail.ru</a>
<b>Web-site</b>	<a href="http://eaclogos.ru/">http://eaclogos.ru/</a>
<b>Сведения о страховании дополнительной ответственности оценщика</b>	Договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности №433-548-112842/21 от 10.11.2021г., заключенный между ООО "ЭАЦ "Логос" и СПАО "Ингосстрах". Страховая сумма 100 000 000 руб. Период страхования: с 26.11.2021г. по 25.11.2022г.

**Таблица 5.4 Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки**

<b>Привлекаемые организации</b>	Другие организации не привлекались
<b>Привлекаемые специалисты</b>	Другие специалисты не привлекались

**Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 закона об оценочной деятельности**

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор – ООО «Экспертно-аналитический центр «Логос», а также оценщик Рафиков Руслан Фаимович не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами или работником юридического лица – Заказчика, не являются лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо не состоят с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

## **6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ**

### ***Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки***

Отчет об оценке представляет собой документ, в который включены данные, использованные оценщиком, их экономический анализ и отражает компетентное мнение оценщика относительно стоимости Объекта оценки.

При выполнении настоящей работы оценщик исходил из следующих допущений и ограничительных условий:

- Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
- оценщик не несет ответственности за достоверность титула оцениваемого имущества, описанного в отчете на основании документов, представленных заказчиком оценки. Титул на имущество предполагается юридически действительным и пригодным для распоряжения оцениваемым имуществом, если не указано иное;
- имущество оценивается как свободное и очищенное от всех финансовых или имущественных притязаний и обременений, если не указано иное;
- в соответствии с заданием на оценку, оценка недвижимого имущества производится для залогового обеспечения по кредитному договору;
- предполагается грамотное владение и управление имуществом;
- информация, представленная третьими лицами, ссылки на которые в отчете приводятся, считается надежной и достоверной;
- предполагается, что все инженерные исследования в отношении оцениваемого имущества выполнены правильно, а их результаты достоверны. Планы участков и иллюстративные материалы включаются только для того, чтобы помочь читателю зрительно представить себе имущество;
- предполагается, что в оцениваемом имуществе нет скрытых дефектов и изъянов, могущих оказать существенное влияние на стоимость этого имущества. Не предполагается финансовая или иная ответственность оценщика за обнаружение таких дефектов и за проведение инженерных работ по их исследованию и оценке их влияния на стоимость имущества;
- предполагается, что имущество соответствует всем надлежащим федеральным и местным экологическим нормам и законам, если отсутствие такого несоответствия не указано, не описано и не рассмотрено в отчете об оценке;
- предполагается, что имущество соответствует всем надлежащим нормам и ограничениям зонирования, если несоответствие не указано, не описано, не рассмотрено в отчете об оценке;
- предполагается, что все требуемые лицензии, свидетельства о владении, совладении, правах и разрешениях местной администрации, или федерального правительства, или частного субъекта права, или организации были или могут быть получены или возобновлены для любого вида использования, рассмотренного в отчете в процессе оценки имущества;
- предполагается, что использование земли и улучшений находится в пределах границ означенного имущества, и что нет нарушения правил и причинения вреда третьим лицам, если в отчете не указано иное;
- Заказчиком оценки не представлена какая-либо техническая документация (технический паспорт, технический план, кадастровый паспорт) на объект оценки. Ввиду отсутствия технической документации на объект оценки, расчеты должны быть проведены с использованием площади по правоустанавливающим документам, а именно: по площади застройки.
- если в отчете не указано иное, оценщик не обнаружил присутствия опасных материалов, которые могут находиться в оцениваемом имуществе. Оценщик не был уполномочен обнаруживать такие вещества. Оцененная стоимость основывается на предположении, что ни на имуществе, ни в имуществе нет материалов, которые бы вызвали потерю стоимости. Не предполагается никакой ответственности за то, что не предприняты действия, чтобы их обнаружить. Предполагаемого пользователя настоятельно просят нанять эксперта в этой области, если он того пожелает;
- итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, является рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если со дня составления отчета об

оценке до дня совершения сделки с объектом оценки или дня представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев;

- результат оценки достоверен лишь в рамках той задачи оценки, которая была сообщена оценщику Заказчиком при заключении договора на оценку;
- цена, установленная в случае заключения реальной сделки, может значительно отличаться от стоимости, определенной в настоящем отчете, вследствие таких факторов как: мотивы сторон, объем и качество рекламы, умение сторон вести переговоры, условия сделки, качество проведения торгов, и иные существенные факторы, непосредственно относящиеся к Объекту оценки и не представленные оценщику;
- оценщик особо обращает внимание Заказчика на то, что ни одна сделка на рынке не должна пройти точно по установленной стоимости. Реальные сделки на рынке происходят и должны происходить по ценам, для которых характерен значительный разброс. Для определения наиболее точной стоимости объекта оценки рекомендуется провести аукцион по продаже данного имущества.

## **7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ**

### **Нормативные материалы**

- 📖 Гражданский кодекс Российской Федерации.
- 📖 Земельный кодекс Российской Федерации.
- 📖 Федеральный Закон от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".
- 📖 ПРАВИЛА ДЕЛОВОЙ И ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ЭТИКИ ОБЩЕРОССИЙСКОЙ ОБЩЕСТВЕННОЙ ОРГАНИЗАЦИИ «РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ» от 20.06.2007г.

### **Методические материалы**

- 📖 Общая часть к сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов / Госстрой СССР. - М.: Стройиздат, 1970. - 32с.
- 📖 "Методика определения физического износа гражданских зданий" (утверждена приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27 октября 1970г. № 404), Москва-1970.
- 📖 Правила оценки физического износа жилых зданий: ВСН 53-86 (р) Госгражданстрой. - М.: Прейскурантиздат, 1988.
- 📖 Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденных распоряжением Министерства имущественных отношений РФ № 1102-р от 10.04.2003 г.
- 📖 Постановление Совета министров СССР от 22 октября 1990 г. №1072 "О Единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР.
- 📖 Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. – СПб: ТОО «Технобалт», 1995. – 247 с.
- 📖 Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости / Пер. с англ. – М.: «Дело ЛТД», 1995. – 480 с.
- 📖 Основы ценообразования в строительстве и нормы эксплуатации зданий и сооружений. - СПб: Первый институт независимой оценки и аудита, 1997. - 110с.
- 📖 Разъяснение по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости / Республиканское управление технической инвентаризации. - М., 1995. - 90с.
- 📖 Анализ хозяйственной деятельности предприятия: Учеб. пособие / Г.В. Савицкая. - 7-е изд., испр. - Мн.: Новое знание, 2002. - 704 с. - (Экономическое образование)
- 📖 Ф.П. Румянцев, Д.В. Хавин, В.В. Бобылев, В.В. Ноздрин Оценка земли: Учебное пособие. Нижний Новгород, 2003 с. Подготовлено при содействии НФПК – Национального фонда подготовки кадров в рамках программы "Совершенствование преподавания социально-экономических дисциплин в вузах" инновационного проекта развития образования.
- 📖 Дамодаран Асват. Инвестиционная оценка. Инструменты и техника оценки любых активов./ пер. с англ. – М.: Альпина Бизнес Букс, 2004. – 1342 с.



- 📖 Найдёнов Л.И., Тимирясова А.В. Оценка единого объекта недвижимости: Учебное пособие 2 издание испр., и доп. – Казань: Издательство «Таглитат» Института экономики управления и права, 2004 – 176 с.
- 📖 Тэйман Л.Н. «Оценка недвижимости»: Учеб. пособие для вузов / Под ред. проф. В.А. Швандара. – М: ЮНИТИ-ДАНА, 2005. -303 с.
- 📖 Владимиров В.В. Экономика недвижимости (сборник вопросов заданий и тестов): Учебно-методическое пособие. – Оренбург: ГОУ ОГУ, 2005. – 107 с.
- 📖 Пуленцова С.В. Экономика недвижимости: Учеб. пособие. СПб.: Изд-во Политехн. ун-та, 2006. 239 с.
- 📖 Бизнес-энциклопедия «Управление коммерческой недвижимостью»/ под ред. д-ра т.н., проф. Озерова Е.С. – С-П.: БониерБизнес Пресс 2007.
- 📖 Оценка недвижимости: учебник / под. ред. д.э.н. профессора А.Г. Грязновой, д.э.н. профессора М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. И доп. – М.: Финансы и статистика, 2007. – 560 с.: ил.
- 📖 Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие / В.И. Петров; под. ред. д-ра экон. наук, проф. М.А. Федотовой. – М.: КНОРУС, 2007. – 208 с.
- 📖 Озеров Е.С. "Экономический анализ и оценка недвижимости". СПб.: Издательство "МКС", 2007
- 📖 С.В. Грибовский Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009, - 432 с.
- 📖 Справочник оценщика недвижимости-2019. Жилые дома/ под ред. Лейфера Л.А. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Н.Новгород, 2019.
- 📖 Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 2/ под ред. Лейфера Л.А. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Н.Новгород, 2018.
- 📖 Справочник оценщика недвижимости-2021. Жилые дома/ под ред. Лейфера Л.А. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Н.Новгород, 2021.
- 📖 Материалы сети Internet.

## **8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ**

### **8.1 Информация о федеральных стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки**

**Таблица 8.1 Список используемых стандартов**

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта	Основание для использования стандарта
ФСО-1	Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»	Приказ Минэкономразвития России от «20» мая 2015г. №297	ст. 15 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в РФ" от 29.07.1998г.
ФСО-2	Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости»	Приказ Минэкономразвития России от «20» мая 2015г. №298	ст. 15 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в РФ" от 29.07.1998г.
ФСО-3	Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке»	Приказ Минэкономразвития России от «20» мая 2015г. №299	ст. 15 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в РФ" от 29.07.1998г.
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭРТ РФ №611 от 25.09.2014г.	ст. 15 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в РФ" от 29.07.1998г.
СПОД РОО 2020	Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков»	Решение Совета РОО от 29 декабря 2020 г., протокол №29.	Устав СРО РОО

### **8.2 Обоснование использования тех или иных стандартом при проведении оценки данного объекта оценки**

В рамках настоящего Отчета об оценке объектом оценки выступают жилой дом незавершенный строительством и земельный участок. Данный вид активов классифицируется как объекты недвижимости. Общеприменимыми федеральными стандартами для всех видов имущества и оцениваемых объектов недвижимости являются стандарты ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3. Учитывая специфику объекта оценки, также применяется специализированный стандарт ФСО-7 «Оценка недвижимости».

## **9. Точное описание объекта оценки**

### **9.1 Количественные и качественные характеристики объекта оценки**

#### **9.1.1 Имущественные права**

Объектом оценки выступают два объекта недвижимости:

1. Объект незавершенного строительства (жилой дом незавершенный строительством), площадь застройки 339,4 кв.м, адрес объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Высокогорское сельское поселение, с. Высокая Гора, ул. Иске-Казанская, д. 9. Кадастровый номер 16:16:080311:69.

2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: ведение личного подсобного хозяйства, общая площадь 1009 кв.м, адрес объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Высокогорское сельское поселение, с. Высокая Гора, ул. Иске-Казанская, з/у 9. Кадастровый номер 16:16:080311:21.

Объект оценки на праве собственности принадлежит: ООО «Инвест-Кредит». Оцениваемое право – право собственности.

#### **Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки**

Данные, предоставленные Заказчиком, включали в себя следующий перечень документов:

Документы по жилому дому:

- Выписка из ЕГРН о правах отдельных лиц на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №КУВИ-001/2022-64842273 от 28.04.2022. Правообладатель: ООО «Инвест-Кредит».

#### **9.1.2 Обременения, связанные с объектом оценки**

В рамках настоящего отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.).

При подготовке отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания инвестора.

Жилой дом незавершенный строительством и земельный участок, входящие в состав объекта оценки, не имеют какие-либо ограничения (обременения) прав.

#### **9.1.3 Физические свойства объекта оценки**

Оценщик произвел натурный осмотр объекта оценки.

Заказчиком оценки не представлена какая-либо техническая документация (технический паспорт, технический план, кадастровый паспорт) на объект оценки. Ввиду отсутствия технической документации на объект оценки, расчеты должны быть проведены с использованием площади по правоустанавливающим документам, а именно: по площади застройки.

В ходе визуального осмотра объекта оценки установлено, что объект незавершенного строительства – это бревенчатый сруб с высокой степенью завершенности строительства. Это строение, у которого имеются основные конструктивные элементы: фундамент, стены, крыша. Для завершения строительства и ввода в эксплуатацию объекта необходимо соорудить крыльцо с лестницей, установить двери и окна, завершить отделочные работы применимые для деревянного домостроения, осуществить разводку коммуникаций, монтаж газового котла.

Поскольку объект незавершенного строительства зарегистрирован 28.03.2013, то хронологический возраст объекта составляет 9 лет.



Объемно-планировочные решения и краткая характеристика изложены в нижеследующей таблице.

**Таблица 9.1 Количественные и качественные характеристики объекта оценки**

<b>Информация по земельному участку</b>	
Кадастровый номер	16:16:080311:21
Местоположение	Российская Федерация, Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Высокогорское сельское поселение, с. Высокая Гора, ул. Иске-Казанская, з/у 9
Общая площадь земельного участка, кв.м	<b>1 009</b>
Категория земель	Земли населенных пунктов
Целевое назначение (разрешенное использование)	Ведение личного подсобного хозяйства
Рельеф участка	Ровный
Правовой статус	Собственность
Существующие ограничения (обременения) права	Отсутствуют
Кадастровая стоимость на 2022 г.	129 222,63 руб., или 128,07 руб./кв.м
<b>Объект незавершенного строительства (жилой дом незавершенный строительством)</b>	
Кадастровый номер	16:16:080311:69
Адрес (местонахождение)	Российская Федерация, Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Высокогорское сельское поселение, с. Высокая Гора, ул. Иске-Казанская, д. 9
Группа капитальности	4
Дата регистрации объекта недвижимости	28.03.2013
Площадь застройки, кв.м	<b>339,4</b>
Фундамент	Железобетонный
Стены и перегородки	Бревенчатые
Перекрытия	Деревянные
Крыша	Крыша четырехскатная. Металлочерепица.
Проемы	Входная дверь и окна отсутствуют. Межкомнатные двери отсутствуют.
Инженерные коммуникации	Отопление: газоснабжение по улице. Разводка газоснабжения и водоснабжения отсутствует. Электроснабжение. Предполагается: электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение. Канализация - выгребная яма (септик).
Прочие работы	Отмостки

Далее представлена схема расположения объекта незавершенного строительства. Согласно схеме расположения объекта площадь застройки практически совпадает с контурами здания.

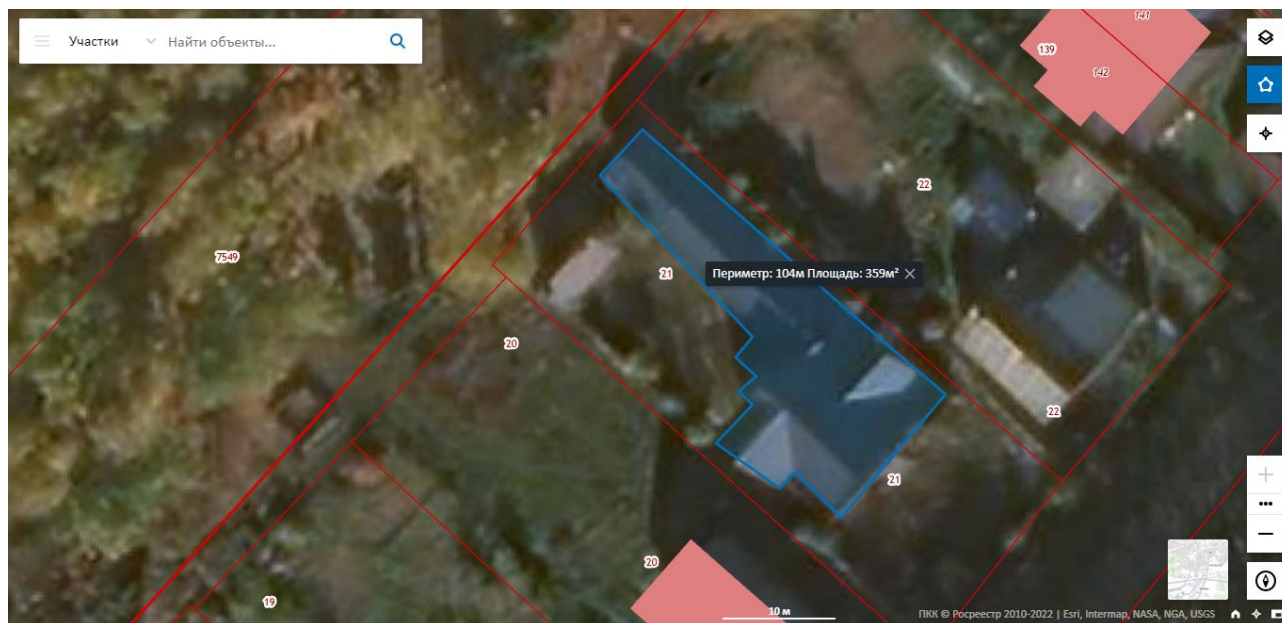


Рис. 1. Планировка застройки объекта оценки

### 9.1.4 Износ

#### Определение износа

Износ – это потеря стоимости из-за ухудшения физического состояния объекта или морального устаревания. Накопленный износ определяется как разница между текущей стоимостью восстановления (замещения) и реальной рыночной стоимостью объекта на дату оценки.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на три типа: физический износ, функциональный износ, экономический износ.

Физический износ – это потеря стоимости за счёт естественных процессов во время эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, поломке и конструктивных дефектах. Такой тип износа может быть как устранимым, так и неустранимым. Устранимый физический износ (т.е. износ, который может быть устранён в результате текущего ремонта) включает в себя плановый ремонт или замену частей объекта в процессе повседневной эксплуатации.

Неустранимый физический износ соответствует позициям, устранение которых в настоящее время практически невозможно или экономически нецелесообразно.

На практике элементы сооружения, имеющие неустранимый физический износ, делят на долгоживущие и короткоживущие. Короткоживущие элементы имеют меньшую остаточную экономическую жизнь, чем все сооружение. У долгоживущих элементов ожидаемая остаточная жизнь совпадает с остаточной экономической жизнью всего здания.

Неустранимый физический износ, обусловленный элементами с коротким сроком жизни (меньше срока службы всего объекта), представляет собой затраты на восстановление этих быстро изнашивающихся компонентов. Неустранимый физический износ, обусловленный элементами с долгим сроком жизни, представляет собой затраты на восстановление этих компонентов. Как правило, это основные конструктивные элементы зданий и сооружений (фундаменты, несущие стены, капитальные перекрытия и покрытия и т.д.) восстановление которых невозможно без капитального ремонта всего здания.

Функциональный (моральный) износ – это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для таких же целей. Он обычно вызван плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер, стиль, срок службы и т.д.

Экономический износ вызывается факторами извне – изменением ситуации на рынке, изменением финансовых и законодательных условий и т.д.

Функциональное и экономическое устаревание у объекта оценки отсутствует.



Таким образом, накопленный износ равен физическому износу.

Физический износ долгоживущих конструкций определялся методом нормативного срока жизни, отдельных короткоживущих конструкций определялся экспертным методом и на основе ВСН 53-86(р) – правила оценки физического износа жилых зданий.

В рамках настоящего отчета затратный подход в отношении объекта оценки не применим. Соответственно, расчет физического износа объекта не целесообразен.

#### **9.1.5 Устаревания**

Какие-либо устаревания в отношении объекта оценки не выявлены.

#### **9.1.6 Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки**

Одной из наиболее важных качественных характеристик, влияющих на ценность объекта, является месторасположение объекта в с. Высокая Гора Высокогорского района. Это село отличается сравнительной близостью от города Казани.

Также одной из качественных характеристик, влияющих на ценность объекта, является его конструктивное исполнение.

Конструктивное исполнение оцениваемого жилого дома: стены бревенчатые, перекрытия деревянные. Внутренняя отделка отсутствует. Разводка коммуникаций отсутствует.

#### **9.1.7 Информация о текущем использовании объекта оценки**

Текущее использование объекта оценки – объект не используется по прямому назначению ввиду необходимости завершения отделочных работ, монтажа оконных и дверных проемов и разводки коммуникаций.

### **9.2 Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость**

На величину рыночной стоимости оказывает влияние следующие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки: местоположение объекта.

Объект оценки размещается по адресу: Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Высокогорское сельское поселение, с. Высокая Гора, ул. Иске-Казанская, д. 9.

Высокая Гора – село в Высокогорском районе Татарстана.

Административный центр Высокогорского сельского поселения. Крупнейший населённый пункт района.

Расположено в 1,5 км к югу от райцентра п. Высокая Гора на автодороге Казань – Арск – Малмыж в 4,5 км от Казанской объездной дороги (М-7).

Здесь расположены 4 школы, 4 детских садика, клуб, спорткомплекс, ледовый дворец, церковь, 3 мечети, 5 ресторанов. В центре села создана аллея героям ВОВ.

Через село проходит автомобильная дорога Казань-Малмыж. До Высокой Горы курсирует автобус № 91 из Казани. Через село до Казани ходят автобусы из посёлка Бирюли (№ 107, бывший № 303) и села Усады (№ 101).

Численность населения 9589 чел. (2010г.).

Размещение объекта в небольшом населенном пункте в некотором отдалении от деловой зоны крупного города снижает привлекательность объекта. Но близость расположения от крупного города, с удобной транспортной доступностью до оживленной развязки города (за 20 минут), перспективы роста цен на участки в окружении Казани; открывающийся живописный вид на окружающую территорию – все это имеет положительное значение, поэтому мы оцениваем месторасположение объекта как умеренно привлекательное с экономической точки зрения.

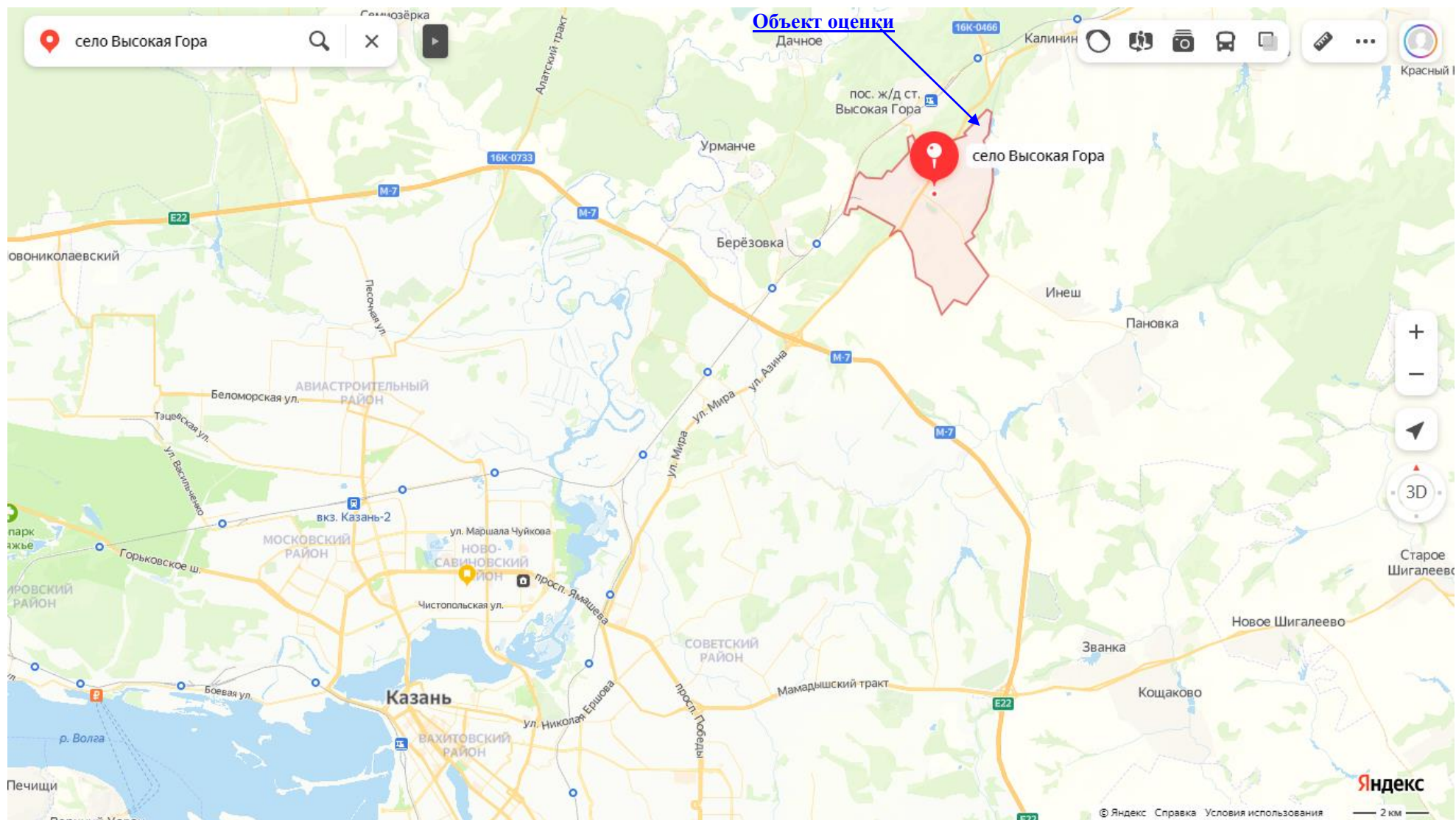


Фото 1. Местоположение объекта оценки

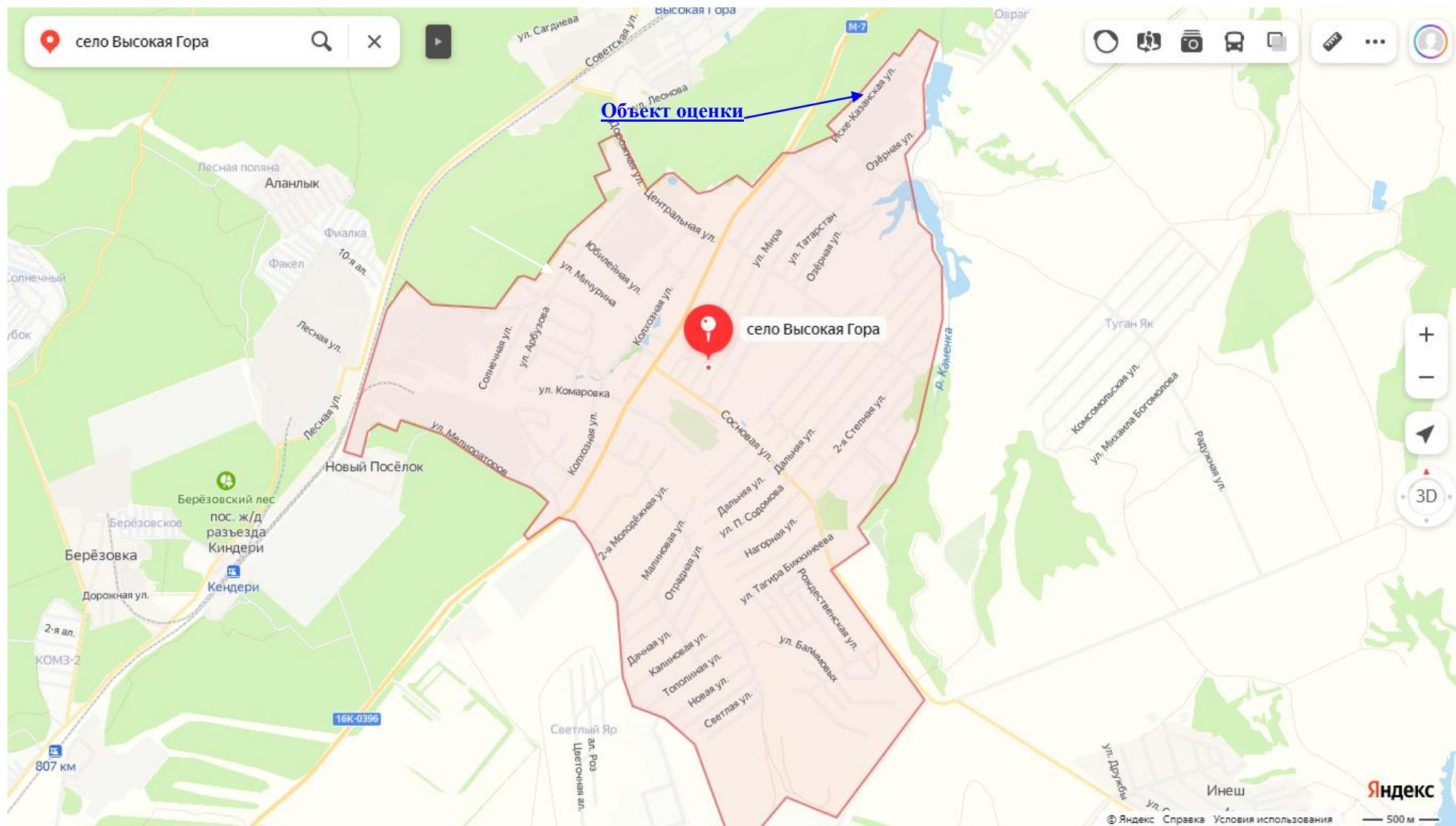


Фото 2. Местоположение объекта оценки





Фото 3. Местоположение объекта оценки



☰ Участки 16:16:080311:21

**Земельный участок 16:16:080311:21**

Российская Федерация, Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Высокогорское сельское поселение, с Высокая Гора, ул. Иске-Казанска...

Ведение личного подсобного хозяйства

[План ЗУ →](#) [План КК →](#) [Создать участок ЖС →](#)

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	<a href="#">16:16:080311:21</a>
Кадастровый квартал:	<a href="#">16:16:080311</a>
Адрес:	Российская Федерация, Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Высокогорское сельское поселение, с Высокая Гора, ул. Иске-Казанская, з/у 9
Площадь уточненная:	1 009 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Ведение личного подсобного хозяйства
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	129 222,63 руб.
дата определения:	01.01.2015
дата утверждения:	08.12.2015

Фото 4. Местоположение объекта оценки

## **10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ**

### **10.1.1. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ**

**А. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки**

Россия занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий.

Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан.

Россия, как правопреемница СССР, победившего германский фашизм, является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире наряду с Великобританией, Китаем, США и Францией.

Российская Федерация 24 февраля 2022г. превентивно начала специальную военную операцию ВС РФ по демилитаризации и освобождению Украины от нацизма. Не затрагивая мирные населенные пункты, уничтожаются все военные объекты, военная инфраструктура и нацистские воинские формирования Украины. В ходе спецоперации подтвердились данные об агрессивных планах Украины по силовому подавлению ЛДНР, а также выявлены три десятка биологических военных лабораторий США в нарушение международной Конвенции по запрещению биологического оружия.

Используя это как повод, нарушая международные торгово-экономические соглашения, США совместно с другими странами Запада односторонне ввели санкции, направленные на полную экономическую и политическую блокаду России, с целью дестабилизации всей российской экономики и финансовой системы: фактически арестовали российские международные валютные резервы в сумме около 300 млрд. долл., размещенные за рубежом, отключили ряд крупнейших российских банков от международной системы расчетов SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, арестовывают собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний; обязывают частные компании, связанные с Западом, покинуть российский рынок. Такие «пиратские» действия стран Запада окончательно компрометируют доллар и евро, как валюты международных сделок и накопления резервов.

Геополитические тренды, увеличивая степень неопределенности, оказывают наибольшее влияние на развитие российской экономики.

Страны запада ввели ограничительные меры сразу после признания Россией независимости ДНР и ЛНР, действий на Украине в 2022 году. Вступившие в силу санкции являются колоссальными по своему масштабу и уже повлияли на экономику и жизни многих россиян.

США, ряд стран Европейского союза, Великобритания, Канада, Австралия, Япония, Турция, Южная Корея, Сингапур осудили предпринятые Россией действия на Украине и активно применяют экономические санкции.

Под санкции **Соединенных Штатов Америки** попали крупные российские банки. У четырех банков (Новикомбанк, ВТБ, Открытие, Совкомбанк) и их дочерних компаний заморожены все долларовые активы. Частичные ограничения США ввели против Сбербанка и его «дочек», ограничили операции в долларах. При этом активы Сбербанка в США не замораживаются.

Для клиентов этих пяти банков заблокирована возможность использовать карты Visa и Mastercard за границей и в интернет-магазинах, зарегистрированных в странах, которые ввели санкции. Теперь им невозможно покупать иностранные ценные бумаги. ApplePay и GooglePay

заблокировали платежи для держателей карт этих банков, либо для оплаты через платежные терминалы этих банков.

Также частичные ограничения со стороны США коснулись Газпромбанка, Московского кредитного банка, Альфа-банка, Россельхозбанка: им нельзя получать займы и приобретать ценные бумаги на рынках капитала США.

США совместно с ЕС анонсировали запрет на все транзакции с российским Центробанком и заморозку его активов, а также отключение некоторых банков от финансовой системы SWIFT (Society for Worldwide Interbank Financial Telecommunications, сокращенно SWIFT, – это система передачи финансовых сообщений, например платёжных поручений для выполнения транзакций).

С 8 марта 2022 г. запрещен импорт нефти и газа из России в США.

США сообщили о блокировке поставок в РФ товаров и технологий американского происхождения или произведенных с применением американского оборудования, например, на произведенных в Японии, Тайване и Сингапуре полупроводников.

При этом санкции не распространяются на программное обеспечение, предназначенное для рядовых конечных потребителей (компьютеры, телефоны, цифровые камеры и т.д.).

**Евросоюз** запретил российским клиентам размещать в европейских банках депозиты на сумму свыше €100 тысяч, а также покупку ценных бумаг в евро.

Страны-члены ЕС ввели ограничение на поставку, страхование, техническое обслуживание товаров нефтяного сектора, также Россия теперь не сможет закупать или брать в лизинг все типы самолетов, вертолетов, космических технологий, приобретать запчасти к ним.

60 ведущим промышленным компаниям России, среди которых производители самолётов «Сухой» и «Туполев», ракетно-космический центр РЖД, «Прогресс», Калашников, «Алмаз-Антей», «Камаз», «Севмаш», «Уралвагонзавод», «Севкомфлот», им нельзя сотрудничать с европейскими компаниями и получать от них инвестиции.

Германия остановила сертификацию «Северного потока – 2», заморозив проект на неопределенный срок.

Европейские автопроизводители Mercedes-Benz, BMW, Volkswagen (владеет марками Audi, Skoda, Volkswagen, Bentley, Lamborghini, Ducati, Porsche), приостановили поставки машин в Россию на неопределенный срок.

2.03.2022 ЕС отключили от SWIFT 7 российских банков: ВТБ, Совкомбанк, «Открытие», «Россия», Новикомбанк, «ВЭБ.РФ», Промсвязьбанк.

**Англия** ввела блокирующие санкции против российских банков, в первую очередь заморозив активы ВТБ, запретила доступ к финансовой системе Великобритании. Под санкции Лондона также попали компании «Ростех», «ОАК», «ОСК» и «Уралвагонзавод».

Премьер-министр **Канады** Джастин Трюдо сообщил о вступлении в силу новых санкций против России. Канадцам запрещены финансовые операции с ЛНР и ДНР, введены персональные санкции против 382 россиян и 32 компаний. Под санкции попали Алроса, Газпром, РЖД, Сбербанк, ВТБ, Альфа Банк и РусГидро.

**Япония** с 25 февраля 2022 года заморозила активы банковских учреждений. Введен запрет на ввоз б/у машин в Россию из Японии. Ведены ограничения на экспорт товаров организациям, связанным с укреплением военного сектора.

Токио ввел санкции против 49 компаний из судостроительной, авиастроительной отраслей («Казанский вертолетный завод», «Туполев», «МиГ», «Адмиралтейские верфи» и др), всех подразделений в составе Вооруженных сил России, «Рособоронэкспорт», ФСБ, СВР, «Оборонпром», экспертно-криминалистического центра МВД в Нижнем Новгороде. Им с 8 марта запрещены поставки товаров японских производителей.

РФ столкнулась с отменой или исключением из международных спортивных и музыкальных соревнований: 25 февраля страну исключили из участников музыкального конкурса Евровидение. Россию лишили поведения этапа Гран-при «Формулы-1».

Исполком УЕФА перенес финал Лиги чемпионов из Санкт-Петербурга в Париж.

Одновременно с этим США, ЕС и Япония договорились заморозить активы ЦБ РФ. Теперь золотовалютные резервы Центробанка, которые составляют порядка \$632 млрд, не получится использовать для сдерживания курса рубля. По сути, единственным ликвидным активом ЦБ сейчас является золото. Его много — примерно на \$132 млрд. Но продать его будет сложно, потому что западные страны также запретили своим физическим и юридическим лицам любые операции с ЦБ РФ

и Минфином. Если какая-то организация все-таки решит нарушить запрет, она рискует подпасть под вторичные санкции и заплатить крупные штрафы.

Из-за санкций Центробанк повысил ключевую ставку до 20%, чтобы увеличить проценты по депозитам и компенсировать таким образом возросшие девальвационные и инфляционные риски, отмечает пресс-служба ЦБ. Это позволит поддержать финансовую, ценовую стабильность и защитить сбережения граждан от обесценивания, считает регулятор. А руководитель практики сопровождения сделок юридической фирмы FTL Advisers Юлия Батталова предупреждает об обратной стороне медали: увеличение ключевой ставки повлечет за собой рост процентов на кредитные продукты для бизнеса. Параллельно экспортеров обяжали продавать 80% от их валютной выручки начиная с 28 февраля 2022 года.

Но проблема не только в чисто экономических причинах. Прямо сейчас Россия становится жертвой так называемого cancelling (с английского – «культура отмены») со стороны Западного мира, обращает внимание партнер юридической фирмы TAXOLOGY Алексей Артюх. Не только политики и госучреждения накладывают ограничения. Простой частный и обычно аполитичный бизнес отказывается работать с россиянами и в РФ. «Мы видим приостановку работы, импорта и партнерства многих иностранных компаний, – констатирует эксперт. – Яркий пример – это Shell и BP, которые пережили многое с начала 1990-х годов в нашей стране, но уходят только сейчас».

И даже вовсе не стратегический и не нефтяной бизнес. Россияне, скорее всего, не увидят новые фильмы: крупнейшие голливудские киностудии Paramount, Disney, Warner Bros. И Sony решили больше не показывать свои фильмы в кинотеатрах РФ. То есть, по сути, иностранные контрагенты даже без публичных запретов и санкций сами отказываются работать с Россией, вводя беспрецедентную «самоцензуру», которой мы не знали до сих пор, подчеркивает эксперт. По его прогнозам, вряд ли нейтральные пока арабские страны, Индия и Китай смогут в полной мере и оперативно заместить эту нишу. И вот это уже долгосрочная проблема, которая не уйдет сразу, даже если коллективный Запад снимет госсанкции.

Ощутимо изменился и курс валют: за один доллар или евро просят более 100 рублей.

По представленным 3 марта 2022 года расчётам Института мировой экономики в Киле и Австрийского института экономических исследований, долгосрочные непрерывные санкции могут привести к ежегодному сокращению российского ВВП на 9,71%. При этом совокупная экономика западных союзников будет сокращаться лишь на 0,17% в год (некоторые страны пострадают сильнее, например Литва: –2,5% в год).

6 марта международное рейтинговое агентство «Moody's» понизило рейтинг России с мусорного до преддефолтного. По прогнозам агентства ВВП России упадет на 7% в 2022 году и санкции будут разрушительны для российской экономики.

11 марта Bloomberg спрогнозировал падение российского ВВП по итогам 2022 года на 9%.

Состояние регионального рынка недвижимости определяется, прежде всего, общей макроэкономической ситуацией в регионе. В свою очередь, основное влияние на общее состояние региональной экономики оказывают мировые цены на энергоносители, их добыча и экспорт.

### Основные экономические показатели России

(по данным Росстата (вторая оценка): <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-03-2022.pdf>,

зеленый – положительная динамика, красный - отрицательная динамика

(в сопоставимых ценах)

№		2021 г.		Янв 2022г.
		млрд.руб.	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	131015,0	+4,7	н.д.
2.	Инвестиции в основной капитал	22945,4	+7,7	н.д.
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)		-1,2	н.д.

		2021г.	Янв-март 2022г.
		+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Индекс промышленного производства	+5,3	+5,9
5.	Продукция сельского хозяйства	+1,9	+1,0
6.	Строительство (объем СМР в сопоставимых ценах)	+6,0	+4,5
7.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.	+8,2	
8.	- жилых помещений	+12,7	+64,6
9.	- нежилых помещений	+10,5	+1,5



10.	Пассажиروоборот транспорта общего пользования, млрд пасс-км	+39,6	
11.	Грузооборот транспорта, млрд т-км	+5,3	+4,1
12.	в том числе, железнодорожного транспорта	+3,4	+3,9
13.	трубопроводного	+7,4	+4,4
14.	автомобильного	+5,0	+3,1
15.	Оборот розничной торговли, млрд рублей	+7,3	+3,6
16.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.	+14,1	+10,6
17.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+23,5	+5,9
18.	Внешнеторговый оборот (январь-февраль 2022), (сальдо положит. 22,0 млрд.долл. США)	+39,3	+54,9
19.	в том числе: экспорт товаров	+48,2	+68,5
20.	импорт товаров	+26,8	+35,0
21.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за январь-февраль 2022, руб.:		
22.	- номинальная	+9,8	+11,9
23.	- реальная (учитывает инфляцию)	+2,9	+2,7
24.	Ключевая ставка с 04.05.2022г., %	+8,5	14,0
25.	Инфляция (годовая) на конец марта 2022 года (г/г)	+8,7	16,7

(в текущих ценах)

		2021/2020, %	2022/2021, %
26.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах за январь-февраль 2022 г.	+2,6р (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р)	+65,9
27.	Кредиторская задолженность организаций на 01.03.22	+18,8	+27,5
28.	просроченная	5,0 % от кредиторск задолж	-2,4
29.	Сумма средств организаций на счетах в кредитных организациях на 01.04.22	+19,5	+9,0
30.	Средства (вклады, депозиты) физических лиц, привлечённые банками, на 01.04.22	+5,5	+4,2
31.	Кредиты и прочие размещённые средства, предоставленные организациям на 01.03.22	+15,0	+13,2
32.	Задолженность по кредитам, выданным физическим лицам на 01.04.22	+23,9	+23,3
33.	- задолженность по ипотечным жил. кредитам	+25,1	+27,3
34.	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам	(0,6%)	-18,0 (0,5%)
35.	Исполнение консолидированного бюджета РФ за январь-февраль		
	- доходы	,	+40,9
36.	- расходы	+10,8	+7,8
37.	- профицит, млрд. руб.	+1045,8	+948,0
38.	Международные резервы (ЗВР), на 29.04.22г. 593,1 млрд. долл. США	+8,3	+0,4
39.	Фонд национального благосостояния, на 01.03.22г. 154,8 млрд. долл. США (10,6% от ВВП)	-0,5	-15,0
40.	Государственный внешний долг, на 01.04.22г. 57,1 млрд. долл. США	+5,3	+0,8

Основные макроэкономические показатели России в 2000-2022 гг. были положительными. За исключением периодов мировых кризисов 2009 (-7,8%), 2015 (-2,0%) и 2020 (-2,7%) средний ежегодный прирост ВВП составлял +4,6%. Рост показателей в 2021 – 1 кв. 2022 года демонстрирует восстановление экономики после кризисного спада 2020 пандемийного года. Вместе с тем, налицо и негативные тенденции, выразившиеся в стремительном росте инфляции, высокой задолженности организаций и физических лиц, резком удорожании кредитов.

Пандемия 2020 года принесла с собой остановки работы многих предприятий и отраслевые дисбалансы в мировой экономике и логистике, что привело к экономически необеспеченному росту денежной массы, росту инфляции и росту задолженности предприятий, организаций и физических лиц во всех странах. Раздача денег и дешевых кредитов населению и бизнесу в связи с коронавирусной пандемией в 2020-2021 годах повлекла за собой: с одной стороны – восстановление спроса на энергию, сырье и все другие товары и стимулировало начало восстановления мировой экономики, с другой – значительное увеличение денежной массы и снижение объемов строительства в начале 2020

года, что привело к взрывному спросу и росту цен на рынке жилой недвижимости. Дисбалансы между отраслями и нарушение логистических связей, неизбежно возникшие в связи с этим, а также в связи с введением Западом экономической и политической блокады против России, требуют роста обслуживаемой денежной массы, что вызывает инфляцию. Резкое ужесточение государством кредитной политики повышением ключевой ставки в целом сдерживает инфляцию, но и тормозит кредитование и развитие бизнеса. В этих условиях государство принимает адресные меры финансовой поддержки и контроля, госрегулирования, стимулирования, помощи и поддержки производящих и других перспективных отраслей и предприятий, восстановление и развитие которых станет основой развития остальных отраслей экономики. Это потребует времени и средств, что отрицательно отразится на занятости и доходах бизнеса и населения в ближайшие 3-5 лет.

Следовательно, активность и спрос на рынке недвижимости снизятся, цены будут постоянно корректироваться в соответствии с инфляцией и спросом.

Состояние регионального рынка недвижимости определяется, прежде всего, общей макроэкономической ситуацией в регионе.

Регион расположения объекта оценки – Республика Татарстан, Высокогорский район.

Татарстан считается одним из наиболее динамично развивающихся и перспективных регионов Российской Федерации. Среди факторов, привлекающих как российских, так и иностранных инвесторов в республику, следует отметить выгодное географическое положение, развитую инфраструктуру, наличие удобных и технологически оснащенных площадок для ведения бизнеса, низкие административные барьеры, а также открытость властей в вопросах привлечения инвестиций.

По итогам рейтинга инвестиционной привлекательности регионов, составленный агентством RAEX (РАЭК-Аналитика) за 2021 год, Республика Татарстан входит в первые 15 регионов России.

Проведенная интегральная оценка инвестиционного потенциала показала, что привлекательность регионов во многом определяется их высоким внутренним спросом, развитой сырьевой базой или близостью к столице. Определена пятерка лидеров: Архангельская область, г. Москва, Краснодарский и Приморский края, Ямало-Ненецкий автономный округ – это регионы с наивысшим уровнем инвестиционной привлекательности. Еще 20 регионов находятся в группе с высоким уровнем. В среднюю группу вошли 45 регионов. Группа с низким уровнем инвестиционной привлекательности включает 15 регионов.

**Таблица 10.1 Распределение российских регионов по рейтингу инвестиционного климата в 2021 году**

Таблица. Ранжирование регионов по инвестиционной привлекательности*	
Группа	Наименование субъекта Российской Федерации
Наивысший уровень инвестиционной привлекательности	
A-1	Архангельская область
	г. Москва
	Краснодарский край
	Приморский край
	Ямало-Ненецкий автономный округ
Очень высокий уровень инвестиционной привлекательности	
A-2	Белгородская область
	Воронежская область
	г. Санкт-Петербург
	Курганская область
	Курская область
	Магаданская область
	Московская область
	Орловская область
	Псковская область
Республика Татарстан	

Источник: [https://raexpert.ru/researches/regions/regions\\_invest\\_2021/](https://raexpert.ru/researches/regions/regions_invest_2021/)

**Б. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости не развит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта.**

Объект оценки представлен жилым домом с земельным участком, расположенными по адресу: Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Высокогорское сельское поселение, с. Высокая Гора, ул. Иске-Казанская, д. 9.

В соответствии с федеральными стандартами оценки сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Изначально необходимо определить сегмент рынка, к которому относится объект оценки, а также то, как позиционируется объект оценки в данном сегменте. Позиционироваться в сегменте значит выделяться среди многообразия конкурентных товаров-аналогов, т.е. занимать конкурентоспособное положение на рынке и в соответствующем сегменте.

В нашем случае сегмент рынка, к которому относится объект оценки, определить достаточно просто – это индивидуальные жилые дома, расположенные в с. Высокая Гора Высокогорского района РТ.

На дату оценки было выявлено ограниченное количество предложений на продажу деревянных индивидуальных малоэтажных домов в с. Высокая Гора. Либо имеются предложения по продаже домов, площади которых существенно отличаются от площади оцениваемого жилого дома.

Считаем возможным использование в качестве аналогов таких домов, которые по конструктивному исполнению, назначению максимально сопоставимы с оцениваемым зданием, а именно: аналоги – бревенчатые и брусчатые дома, расположены в максимальной близости от объекта оценки. К рассчитанной величине стоимости земельного участка следует прибавить стоимость улучшений с учетом износа.

Исходя из вышеизложенного, необходимо проанализировать сегменты рынка недвижимости:

- рынок жилых домов в с. Высокая Гора Высокогорского района РТ;
- рынок земельных участков в с. Высокая Гора Высокогорского района РТ.

**В. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.**

Сегодня более ста коттеджных поселков развиваются вокруг Казани, из которых примерно половина активно продается. На выбор – как дачные участки по 30-40 тыс. рублей за сотку, так и «элитные» от 300 тыс. до миллиона (<https://www.business-gazeta.ru/article/379500>).

Сегодня вокруг Казани рекламируются более ста коттеджных поселков, из которых около половины шевелят рынок активными продажами.

Основные тенденции рынка очевидны: чем ближе к Казани, тем лучше транспортная доступность, и при этом рядом полно мест для жизни на природе, а чем больше развита поселковая инфраструктура, тем дороже предложения.

Впрочем, стоит проехать 20-30 минут дальше, и стоимость земли падает в разы. Если брать в среднем, земли в экономпоселках обойдутся до 60–80 тыс. за сотку (без асфальтовых дорог, но многие девелоперы обещают газ). Бизнес-сегмент стартует где-то со 150 тыс. за сотку (газоснабжение, по крайней мере большая часть дорог асфальтирована, удобное расположение вблизи красот природы).

Элитные объекты фактически безграничны по стоимости – были предложения и по миллиону рублей за сотку («Кузметьево», что в черте Кировского района Казани рядом с берегом Волги).

Наиболее популярным по числу проектов считается лаишевское направление. Затем идет сама Казань, зеленодольское, верхнеуслонское, пестречинское, высокогорское направления.

Один из новых проектов в Лаишевском районе – коттеджный комплекс «Ковалинский», освоение территории началось летом 2017 года. Находится он на въезде в Песчаные Ковали – то есть по Оренбургскому тракту на Боровое Матюшино. До границы Казани – всего 10 минут по



качественной дороге с бетонным основанием. «Ковалинский» окружен лесом с трех сторон, здесь планируется всего 126 домовладений на участках от 7 до 16 соток.

Комплекс «Светлый берег» – загородный поселок, расположившийся на высоком берегу Камы около поселка Шуран в 55 км от Казани в Лаишевском районе РТ. Расстояние от поселка до Камы – 400 м, до организованного спуска на воду для лодок и других плавсредств – 2 км. Участки реализуются в сегменте «оптима» – газ, электричество, дорога в щебне. Цена – от 40 тыс. рублей /сот.

Из уже реализуемых и известных ранее поселков стоит отметить проект ООО «Девелоперская компания «МИК» – Умырзая, частично он относится к экономсегменту, а частично – к бизнесу. Находится поселок в получасе езды от Казани, у слияния Камы и Меши, стоимость сотки – от 40 до 80 тыс. рублей. Как заявили представители компании, Умырзая имеет все признаки оснащенного поселка: газ, вода, электричество. Дороги – асфальтная крошка, щебенка и грунт.

Продолжает развитие и большой проект в Лаишевском районе – «Зимняя горка», в 23 км от РКБ. Реализацию ведет ГК «Невада РТ», сейчас участки возле одноименного села продаются от 75 тыс. рублей за сотку. Есть газ и электричество, дороги выполнены в щебенке.

Усадебный комплекс «Державинские просторы». Проект относится к экономсегменту (от 52 тыс. за сотку). Пока тут нет газа, но работы ведутся, уже установлен газораспределительный пункт, говорят в компании, уже есть электричество. Дороги пока грунтовые – планируется покрытие щебнем.

В Зеленодольском районе находится пионер республиканской «малоэтажки» – элитный «Загородный клуб» от Ипотечного агентства РТ (под брендом группа компаний «Дар»). Как отмечает гендиректор ИА РТ Андрей Симаков, это самый дорогой поселок в линейке компании: сейчас продажи участков начинаются от 270 тыс. рублей за сотку. Жителям предложен практически европейский образ жизни: обеспечена уборка общей территории и зимой и летом, охрана, есть централизованная канализация, искусственное озеро с территорией для прогулок.

Между «Загородным клубом» и Новой Турой находится еще один поселок группы «Дар» – это «Золотые Ключи». Он сравнительно небольшой, рассчитан на 136 домов. Поселок бизнес-сегмента со всей готовой инфраструктурой. Земельные участки по цене от 189 тыс. рублей.

Также в Зеленодольском районе расположен поселок «Благодатное» Ипотечного агентства РТ. Полчаса езды от Казани и 10 минут – до Раифского монастыря. В поселке класса «оптима» стоимость участков стартовала от 89 тыс. рублей за сотку.

В Пестречинском районе, в 26 км от Казани, располагается еще один проект группы «Дар» – поселок «Мешинские усадьбы». Участки начинаются от первой береговой линии реки Меша. Участки с разным набором коммуникаций реализуются в сегментах «бизнес» (от 98,5 тыс. рублей за сотку) и «оптима» более ориентированный на приверженцев дачного отдыха (от 42 тыс. рублей за сотку).

В Верхнеуслонском районе находится поселок бизнес-сегмента от группы «Дар» с видом на реку – «Пятидворье», в 10 км от Казани – сразу за мостом через Волгу. Первая очередь уже разошлась – стоимость участков второй очереди начинается от 185 тыс. рублей за сотку. Уже сейчас девелопер отмечает, что для этого сегмента цена стартовая, в перспективе земля подорожает.

Несколько слов об ареале Казани, где в шаговой доступности от столицы республики расположен клубный поселок закрытого типа «Примавера». Особенность – комплексная застройка всего поселка, дома уже готовы, участки отдельно не продаются. Коттеджи в проекте – бизнес-класса от 19 млн. рублей (площади начинаются от 245 кв. м и доходят до 395 кв. метров). Блокированные дома (рассчитанные на две семьи) – от 10 млн. рублей (площади от 160 кв. м).

С другой стороны Казани располагается комплекс «Голубое Озеро» (ООО СК «Голубое Озеро»), в заповедной зоне, неподалеку от одноименных озер, известных всем казанцам. Проект также из бизнес-сегмента, сотка стоит от 280 тыс. рублей, участки идут от 5,5 соток. Есть газ, свет, централизованное водоснабжение.

Выбирая земельный участок, стоит рассмотреть разные направления казанской агломерации. У каждого из них есть свои особенности и неоспоримые достоинства. Например, лаишевское направление характеризуется легкой транспортной доступностью, прямым выходом к Волге и обилием лесных массивов. В зеленодольском направлении широко известна трасса Залесный – Зеленодольск, частично уже застроенная коттеджными поселками. Здесь также можно отметить развитую транспортную инфраструктуру, близость к Волге и другим водоемам, а также обилие культовых мест (Раифский монастырь, к примеру). Высокогорский район характеризуется относительно низкой стоимостью земли и при этом хорошими природными характеристиками, и близостью к Казани. Верхнеуслонское направление считается относительно малонаселенным и с хорошей перспективой развития. Здесь рекреационная зона отдыха (гольф-клуб, горнолыжный

комплекс и так далее) основана на уникальных ландшафтах с хорошими видами. Непосредственно прилегающие к Казани земли – это уже существующие поселки, входящие в границы города. Они обладают всеми плюсами городского жилья.

В таблице 10.3 приведены предложения на продажу деревянных жилых домов, расположенных в с. Высокая Гора.

В связи с практическим отсутствием на рынке недвижимости достоверных данных о сделках купли-продажи с земельными участками, сходными с оцениваемым, возникла вынужденная необходимость использовать данные о предложениях к продаже сопоставимых объектов, вводя поправки на уторговывание, а не цены реальных сделок.

**Таблица 10.3. Обзор рынка индивидуальных жилых домов, расположенных  
в с. Высокая Гора Высокогорского района РТ**

№ п/п	Адрес, местоположение	Описание объекта	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Удельный показатель стоимости, руб./кв.м	Источник информации
1	РТ, Высокогорский р-н, с. Высокая Гора, ул. 3-я Степная, 26Б	Жилой бревенчатый дом К№16:16:080325:532 пл. 206,8 кв.м. Все коммуникации в доме. Теплый пол по периметру первого этажа и в беседке. На участке также бассейн, беседка и зона барбекю. Земельный участок К№16:16:080325:676 пл. 620 кв.м. К№16:16:080325:675 пл. 585 кв.м. Итого: 1 205 кв.м.	206,8	11 500 000	55 609	Сайт Avito.ru 8-958-723-19-07
2	РТ, Высокогорский р-н, с. Высокая Гора, ул. 2-я Степная, 26	Жилой бревенчатый дом К№16:16:080325:439 пл. 178,5 кв.м. Дом выполнен из нецилиндрованных бревен, с сохранением твердых слоев древесины, 2011 г.п. Полная стоимость дома согласно сметной документации составляет 21 087 000 руб. 1 этаж: комната 22 кв.м, зал 23 кв.м, кухня 23 кв.м, санузел полноценный, котельная. 2 этаж: 2 большие спальни, 2 детские спальни, санузел, темнушка (кладовая). Баня. Земельный участок К№16:16:080325:133 пл. 1 541 кв.м.	178,5	12 490 000	69 972	Сайт <a href="https://vsn.ru">https://vsn.ru</a> 8-919-640-24-78
3	РТ, Высокогорский р-н, с. Высокая Гора, ул. Отрадная, 53	Жилой дом, пл. 138 кв.м, К№16:16:080322:577. Дом деревянный 2010 г.п., отделка. На 1 этаже располагается кухня, зал, санузел, спальная комната, веранда (с выходом на задний двор). Кухонный гарнитур, встроенная техника. Земельный участок К№16:16:080322:772 пл. 654 кв.м.	138,0	9 300 000	67 391	Сайт Avito.ru 8-967-895-00-38
4	РТ, Высокогорский р-н, с. Высокая Гора, ул. Молодежная, 2В	Жилой дом, пл. 156,3 кв.м, К№16:16:080318:218. Дом деревянный, 2013 г.п., с отделкой. Большой застеклённый балкон-терраса, зимний сад с теплым полом, гардеробная, 4 спальни, кухня-гостиная, удобная лестница, 2 санузла. Газовая автоматическая сауна 20 кв.м, отдельно стоящая, парная липовая. В доме остаётся частично мебель и техника. Новый котел. Земельный участок К№16:16:080318:357 пл. 615 кв.м.	156,3	9 350 000	59 821	Сайт Avito.ru 8-882-400-21-10
Минимальное значение:					55 609	-12%
<b>Среднее значение:</b>					<b>63 198</b>	<b>0%</b>
Максимальное значение:					69 972	11%

В нашем случае предметом исследования являлись исключительно современные жилые дома с предчистовой отделкой. Поэтому в качестве аналогов будут выбраны жилые дома из данного сегмента рынка.

Как указывалось, специалист-оценщик под видом потенциального покупателя опросил продавцов и риелторов по большей части объектов, предлагаемых к продаже.

По итогам опроса продавцов и риелторов было установлено:

1) по многим жилым домам общая площадь в объявлениях завышена по сравнению с зарегистрированной площадью. Площадь домов указывается с учетом летних помещений (лоджий, балконов, террас) и округляется в большую сторону. Это связано с рекламным эффектом: чем больше площадь, тем меньше удельный показатель стоимости.

2) часть объявлений на продажу домов указывается с заведомо заниженной ценой, так как данный объект на этапе строительства. При этом в объявлении размещены фотографии уже построенных жилых домов с адресом таблички соседнего построенного дома и введенного в эксплуатацию.

Проведенный анализ рынка показал, что средняя цена по бревенчатым и брусчатым жилым домам в с. Высокая Гора составляет 63 198 руб./кв.м. Отклонения от средней цены составляют -12%+11%. Это говорит о том, что предложения в представленном обзоре могут достоверно отражать общее состояние рынка.

Это говорит о том, что представительская выборка аналогов слабо удовлетворяет условиям однородности и нормального распределения. Между тем, оценщик считает, что предложения в представленном обзоре отражают общее состояние рынка и не имеют характеристик, значительно отличающих их от широко представленных на рынке объектов. Допустимое значение для коэффициента вариации, как правило, составляет  $\pm 20\%$ .

#### ***Обоснование выбора объектов-аналогов***

В качестве сравниваемых аналогов выбирались дома, которые максимально сопоставимы с оцениваемым жилым домом по месторасположению, конструктивному исполнению и состоянию отделочных работ.

Ниже приведена карта расположения объектов-аналогов. Сравнимые объекты расположены в относительной близости от оцениваемого жилого дома, а именно: в одном и том же жилом массиве, который характеризуется сопоставимой стоимостью индивидуальных жилых домов, либо в непосредственной близости от жилого массива.

Вторым важнейшим критерием выбора аналогов является конструктивное исполнение домов. В данном случае были выбраны бревенчатые и брусчатые жилые дома.

Также подразумевалось наличие всех коммуникаций в непосредственной близости от жилого дома (газ, электричество, вода).

В объявлении зачастую указывается неточный адрес и завышенная площадь. В ходе устных консультаций с представителями продавца уточняется адрес, кадастровый номер земельного участка. И площадь земельного участка оказывается завышенной.

В нашем случае для проведения расчетов были выбраны объекты-аналоги, которые можно идентифицировать. Аналоги – деревянные дома, расположенные в непосредственной близости от объекта оценки. Эти аналоги не имеют исключительных экономических выгод или обременений.



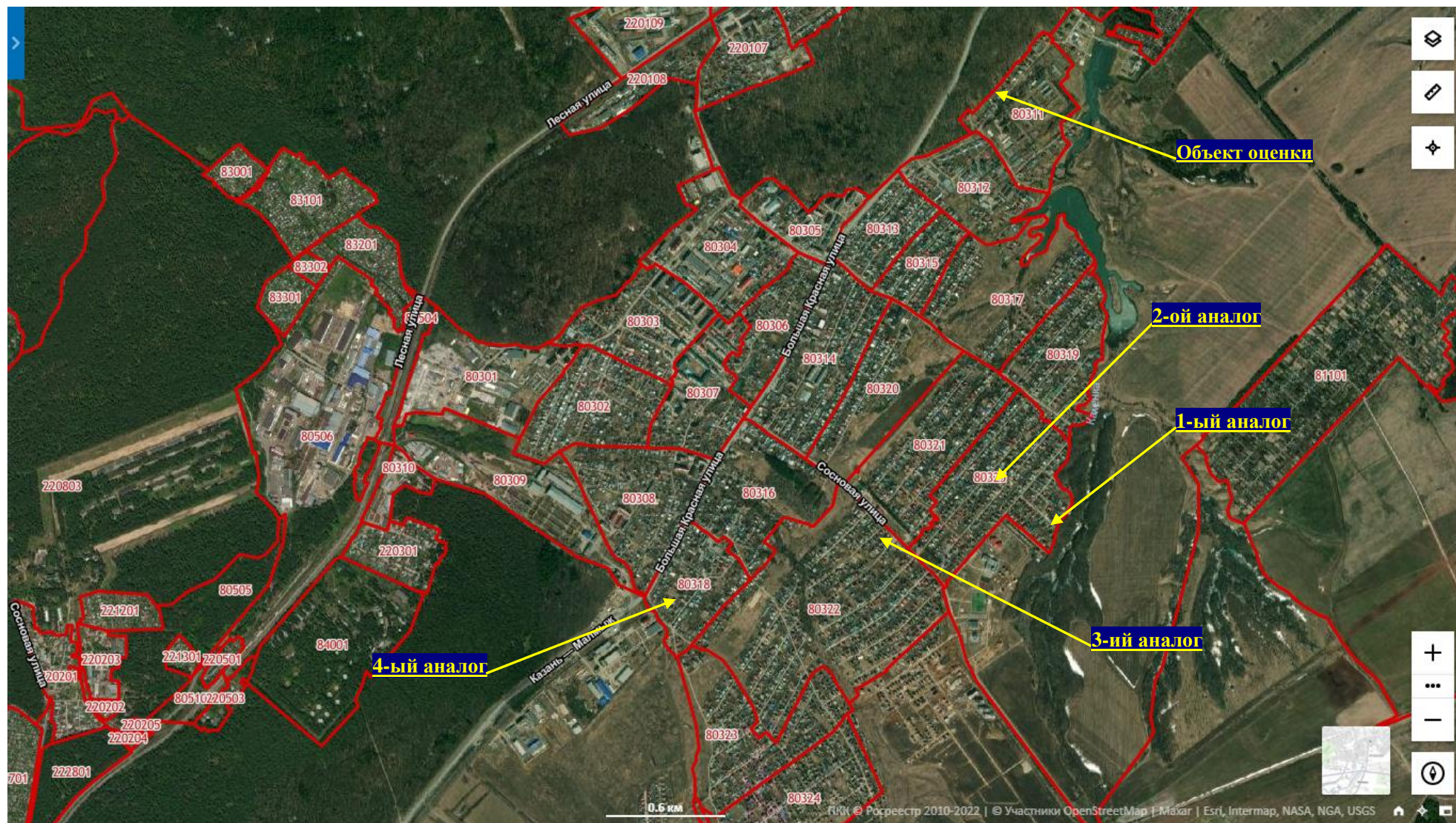


Рис. 10.1 Карта расположения объекта оценки и сравниваемых объектов – жилых домов

### **Рынок продаж земельных участков**

Рынок продаж земельных участков в Республике Татарстан развивается в разных сегментах по-разному. Наиболее широко заключаются сделки с земельными участками в крупных городах под строительство торговых объектов, объектов бытового обслуживания и жилищного строительства.

По материалам сайтов сети Интернет была сделана выборка предложений на продажу земельных участков, сопоставимых с оцениваемым участком.

Предложения на продажу земельных участков и прав на них в с. Высокая Гора представлены в основном земельными участками под индивидуальное жилищное строительство.

В таблице 10.4 приведена информация по земельным участкам, расположенным в с. Высокая Гора Высокогорского района РТ.

Таблица 10.4. Обзор рынка земельных участков в с. Высокая Гора Высокогорского района РТ

№ п/п	Адрес, местоположение	Описание объекта	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Удельный показатель стоимости, руб./кв.м	Источник информации
1	2	3	4	5	6	7
1	РТ, Высокогорский р-н, с. Высокая Гора, ул. Малиновая	Земельный участок К№16:16:080321:811 пл. 1054 кв.м. Земли населённых пунктов. Для ведения личного подсобного хозяйства.	1 054	4 532 000	4 300	Сайт Avito.ru 8-919-630-64-80
2	РТ, Высокогорский р-н, с. Высокая Гора, ул. Малиновая	Земельный участок К№16:16:080321:789 пл. 850 кв.м. Земли населённых пунктов. Для ведения личного подсобного хозяйства.	850	3 655 000	4 300	Сайт Avito.ru 8-919-630-64-80
3	РТ, Высокогорский р-н, с. Высокая Гора, ул. Овражная	Земельный участок К№16:16:080321:820 пл. 600 кв.м. Земли населённых пунктов. Для ведения личного подсобного хозяйства.	600	3 300 000	5 500	Сайт Avito.ru 8-958-745-22-54
4	РТ, Высокогорский р-н, с. Высокая Гора, ул. Колхозная, 83	Земельный участок К№16:16:080306:322 пл. 600 кв.м. Земли населённых пунктов. Для ведения личного подсобного хозяйства.	600	1 650 000	2 750	Сайт Avito.ru 8-958-722-95-99
5	РТ, Высокогорский р-н, с. Высокая Гора, ул. Совхозная, 13	Земельный участок К№16:16:80303:1606 пл. 800 кв.м. Земли населённых пунктов. Для ведения личного подсобного хозяйства.	800	2 750 000	3 438	Сайт Avito.ru 8-958-722-95-99
6	РТ, Высокогорский р-н, с. Высокая Гора, ул. Отрадная, 45	Земельный участок К№16:16:080322:1739 пл. 420 кв.м. К№16:16:080322:1740 пл. 480 кв.м. Земли населённых пунктов. Блокированная жилая застройка.	900	3 600 000	4 000	Сайт Avito.ru 8-958-746-21-14
7	РТ, Высокогорский р-н, с. Высокая Гора, ул. 2-ая Молодежная	Земельный участок К№16:16:080322:340 пл. 1563 кв.м. Земли населённых пунктов. Для ведения личного подсобного хозяйства.	1 563	4 650 000	2 975	Сайт Avito.ru 8-969-889-60-50
8	РТ, Высокогорский р-н, с. Высокая Гора, ул. Хузиева, 6	Земельный участок К№16:16:080507:277 пл. 709 кв.м. Земли населённых пунктов. Индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками.	709	3 500 000	4 937	Сайт Avito.ru 8-958-404-4908

Таблица 10.4. Продолжение

1	2	3	4	5	6	7
9	РТ, Высокогорский р-н, с. Высокая Гора, ул. Рождественская, 59	Земельный участок К№16:16:080507:939 пл. 600 кв.м. Земли населённых пунктов. Для индивидуального жилищного строительства.	600	3 600 000	6 000	Сайт Avito.ru 8-958-746-58-73
10	РТ, Высокогорский р-н, с. Высокая Гора, ул. Арбузова, 28А	Земельный участок К№16:16:080302:803 пл. 801 кв.м. Земли населённых пунктов. Для ведения личного подсобного хозяйства.	801	3 200 000	3 995	Сайт Avito.ru 8-958-722-79-18
11	РТ, Высокогорский р-н, с. Высокая Гора, ул. Зеленая, з/у 6 В	Земельный участок К№16:16:080302:436 пл. 1273 кв.м. Земли населённых пунктов. Для ведения личного подсобного хозяйства.	1 273	3 600 000	2 828	Сайт Avito.ru 8-958-722-95-99
12	РТ, Высокогорский р-н, с. Высокая Гора, ул. Энергетиков, 20б	Земельный участок К№16:16:080312:444 пл. 599 кв.м. Земли населённых пунктов. Индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками.	599	3 000 000	5 008	Сайт Cian.ru 8-986-932-07-37
Минимальное значение:					2 750	-34%
<b>Среднее значение:</b>					<b>4 169</b>	<b>0%</b>
Максимальное значение:					6 000	44%



Одной из наиболее важных качественных характеристик, влияющих на ценность объекта, является месторасположение объекта в с. Высокая Гора. Это село отличается сравнительной близостью от основных транспортных магистралей города Казани.

Проведенный анализ рынка, цен продаж и предложений земельных участков, которые были проведены в период времени, наиболее близкий к дате оценки, а также анализ отличий на местоположение, сравнение уровней цен по объектам недвижимости, сравнение ставок земельного налога (удельных показателей кадастровой стоимости), применение элементов метода капитализации земельной ренты на их основе, а также использование таких методов оценки, как методы выделения, распределения и остатка, позволил определить следующий мониторинг цен:

- рыночная стоимость земельных участков в с. Высокая Гора в зависимости от месторасположения, величины общей площади, наличия коммуникаций находится в широком диапазоне от 275 тыс.руб./сот. до 600 тыс.руб./сот.
- на удельный показатель стоимости оказывает влияние также размер участка. Чем больше участок по площади, тем при прочих равных условиях дешевле стоимость квадратного метра. Так, участок площадью 20 сот. по стоимости квадратного метра будет дешевле участка площадью 5 сот., потому что круг потенциальных покупателей на большой участок меньше. Соответственно, ликвидность небольших участков выше, чем крупных участков.

Нижняя граница цен из указанных диапазонов характерна для участков, по которым ценовые факторы имеют преимущественно негативный характер. Верхняя граница, наоборот, характерна для участков, по которым ценовые факторы имеют преимущественно положительный характер.

В нашем случае оцениваемый участок расположен в живописном месте, на территории активно застраиваемого нового коттеджного поселка. В непосредственной близости расположены другие жилые дома. Коммуникации (газ, свет) вдоль застраиваемой новой улицы. Площадь участка составляет 1009 кв.м, то есть 10 соток. Такие небольшие участки обладают большей ликвидностью, чем большие по площади участки.

Проведенные исследования рынка земельных участков позволили выявить следующие основные факторы, влияющие на их стоимость и привлекательность для потенциального покупателя:

- близость к городской черте, развитость социальной инфраструктуры микрорайона и объектов инженерной инфраструктуры;
- наличие объектов социальной инфраструктуры;
- удобство подъездных путей;
- наличие инженерных коммуникаций или возможность подключения к ним (центральное или автономное газовое отопление, центральное водоснабжение или артезианская скважина, центральная канализация или устройство автономного септика).

**Рынок аренды земельных участков**, находящихся в частной собственности, практически не развит.

**Г. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов.**

В целом на рынке недвижимости Казани наблюдается устойчивый спрос, в основном на первичный рынок, но не остаётся без внимания и вторичный рынок.

Повышенному спросу на недвижимость есть несколько причин. Во-первых, удешевление рубля заставляет людей, имеющих сбережения в рублях, вкладывать их в активы, а в России, традиционно считается, что лучшим способом сохранить свои сбережения является инвестирование в недвижимость.

Вторым фактором является то, что многие семьи уже перестали ждать, когда цены на недвижимость останутся в цене и покупают жилье сейчас, опасаясь дальнейшего роста цен, за которыми не успевает расти заработная плата.

И третьим, пожалуй, решающим фактором, определяющим активность строительного рынка, является присутствие на нём банковского сектора, раздающего жилищные кредиты.

Однако, как было сказано выше, западные санкции способствовали тому, что российские банки лишились источника дешевых долгосрочных кредитов. Данные факторы способствовали удорожанию кредитов, как для коммерческих банков, так и для населения.

На дату оценки не наблюдается явный дефицит кредитных ресурсов, что завуалировано агрессивной рекламой отечественными банками кредитных продуктов. Однако эксперты отмечают

ужесточение требований банков при получении кредита, связанные с доходами заемщиков; повышенные требования к поручителям, к предмету залога и т.д.

В условиях дефицита наличных, банки свернут активное кредитование, следовательно, на этот сегмент формирующий спрос на недвижимость, нельзя будет уже рассчитывать.

В долгосрочной перспективе прогноз рынка недвижимости в таких условиях затруднителен, однако в краткосрочной перспективе возможна незначительная коррекция в сторону снижения цен.

Одним из факторов, влияющих на спрос, предложение и цены объектов недвижимости, является ставка доходности.

Инвестирование в недвижимость приносит доход инвестору как в результате роста цен на недвижимость, так и от сдачи в аренду.

Риски, связанные с инвестициями в недвижимость, как правило, ниже рисков, связанных с другими видами инвестиций. Даже если недвижимость падает в цене, остается возможность сдачи ее в аренду.

Любой объект недвижимости можно улучшить своими усилиями (сделать ремонт, перевести квартиру на первом этаже из жилого фонда в нежилой, на земельном участке построить дом и т.д.). При грамотном подходе цена объекта увеличивается на большую сумму, чем инвестор затрачивает на улучшение объекта. Улучшить своими силами другие виды инвестиций невозможно.

Рынок недвижимости замедленно реагирует на изменение экономической ситуации. Например, как правило, обвал цен на рынке акций не сопровождается немедленным падением цен на недвижимость. У собственников недвижимости есть некоторое время (обычно от 3 до 6 месяцев) для того чтобы продать инвестиционную недвижимость при возникновении экономических проблем в стране или в мире в целом.

Доходность от объектов недвижимости может принимать разные значения в зависимости от сегмента недвижимости, к которому относится объект.

Если цель – получать пассивный доход от аренды в размере 10-15 тыс. руб. ежемесячно, то достаточно купить однокомнатную квартиру за 2-2,5 млн.руб. и сдавать ее в аренду (7-8% годовых). Если инвестор рассчитывает на пассивный доход в 50 тыс.руб., то ему необходимо вложить 4,5-5 млн.рублей (10% годовых). Лучше всего такие средства вкладывать в коммерческую недвижимость.

Следует учитывать, что помимо ежемесячного дохода с аренды, владелец недвижимости получает прибыль с роста стоимости его актива.

Сроки окупаемости при приобретении нового жилья во многом зависят от доходов заемщиков. Так, при приобретении однокомнатной квартиры с черновой отделкой площадью 40 кв.м по цене 80 000 руб./кв.м, стоимость квартиры составит 3 200 000 руб. Среднемесячная заработная плата работников по Республике Татарстан за 2018 год составила 34 863 рубля (источник: [http://fincan.ru/articles/16\\_srednyaya-zarplata-v-rossii-po-regionam-v-2018-godu/](http://fincan.ru/articles/16_srednyaya-zarplata-v-rossii-po-regionam-v-2018-godu/)). То есть в случае перечисления всей заработной платы на погашение стоимости такой квартиры потребовалось бы около 7,6 лет.

На практике показатель окупаемости значительно выше, так как не вся заработная плата может быть направлена на выплату стоимости жилья. По разным оценкам, у россиян 60-80% доходов тратится на продукты питания, одежду и т.д. В случае приобретения жилья в кредит, покупателю квартиры придется оплачивать еще и проценты по кредиту. При этом сумма процентов может достигать величины кредита. Фактически сроки окупаемости достигают до 20-25 лет.

В Республике Татарстан после завершения программы социальной ипотеки будут активно развиваться новые программы, в том числе так называемая арендная недвижимость.

Рынок арендной недвижимости Казани скоро сильно изменится. В столице Татарстана начали строить доходные дома. Аренда квартир в них обойдется в два раза дешевле, чем у владельцев приватизированного жилья.

По мнению эксперта директора агентства «НЛБ-Недвижимость» Андрея Савельева, строить доходные дома – хорошая идея. Да, у них длительная окупаемость, порядка 10-15 лет, но и прибыль владельцы таких домов смогут получать в течение 70-80 лет. Доходные дома будут пользоваться популярностью и потому, что в данном случае нет посредника между арендодателем и арендатором, то есть никто не сможет выселить квартиросъемщиков раньше срока.

**Д. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.**

Объект оценки представлен индивидуальным жилым домом с земельным участком, расположенных в с. Высокая Гора Высокогорского района РТ. То есть объект позиционируется в сегменте рынка загородной недвижимости, который в последние годы получил достаточно активное развитие.

Как показали исследования, емкость рынка не оказывают ощутимого воздействия на объект оценки.

Наиболее ощутимыми факторами, при которой спрос и предложение формируют равновесную цену, являются следующие:

- доступность кредитов. Предпосылки роста ключевой ставки, который, соответственно, повлечет за собой рост ипотечных ставок, подтолкнули тех, кто откладывал покупку. В настоящее время условия беспрецедентно лояльные: средняя ставка 9,5% годовых, увеличенный материнский капитал, дополнительные 450 тыс. рублей для погашения жилищного кредита.

- динамика рынка, объем продаж. Мотивация продавцов основана на постулате: если на жилой дом (квартиру) имеется активный спрос, цена при прочих равных условиях будет увеличена. Данный эффект особенно проявился после событий, произошедших после 16 декабря 2014 г., так называемого «черного вторника». В течение двух недель наблюдался ажиотажный спрос на квартиры в г. Казани, и как следствие, рост цен на квартиры. Часть квартир продавцы предпочли снять с продажи в ожидании стабилизации цен.

- одним из факторов, оказывающих влияние на формирование цены, является масштаб (ликвидность) объекта. Эффект ликвидности заключается в том, что чем меньше площадь объекта, тем больше потенциальных покупателей, способных приобрести объект. Оцениваемый жилой дом имеет сравнительно большую площадь застройки – 339,4 кв.м, что сужает круг потенциальных покупателей, способных приобрести данный объект.

- в последние годы наметилась тенденция приобретения загородной недвижимости. Действительно, при альтернативе приобретения квартиры или жилого дома покупатели стали отдавать предпочтение жилому дому, что предполагает наличие собственного участка. Мотивации покупателей в пользу жилого дома обусловлены тем, что стоимость жилого дома может быть сопоставима с ценой однокомнатной или двухкомнатной квартиры с отделкой в новом доме. В то же время у сегмента рынка жилых домов один круг покупателей, у сегмента рынка квартир – другой круг покупателей. Это обусловлено объективными причинами. Так, владельцы квартир имеют возможность пользоваться благами городской инфраструктуры: близость расположения детских садов, школ, магазинов, поликлиник, мест рекреации и проведения досуга, очистка дорог, освещение улиц и т.д.

**Анализ ликвидности объекта оценки**

В соответствии с экономической теорией рынок как экономическая категория представляет собой сферу товарного обращения, товарооборота. Рынком товаров (работ, услуг) признается сфера обращения этих товаров (работ, услуг), определяемая исходя из возможности покупателя (продавца) реально и без значительных дополнительных затрат приобрести (реализовать) товар (работу, услугу) на ближайшей по отношению к покупателю (продавцу) территории или за ее пределами. Рыночная экономика – система экономических отношений по поводу купли-продажи товаров и услуг, осуществляемой с помощью денег в условиях плюрализма всех форм собственности, свободной конкуренции и ценообразования, обеспечивающая эффективность решения социально-экономических проблем. В основе функционирования рынка лежат принципы спроса, предложения и цены. Понятие рынка подразумевает возможность перехода товаров из рук в руки без излишних ограничений на деятельность продавцов и покупателей. Каждая из сторон действует в соответствии с соотношениями спроса и предложения и другими факторами ценообразования, в меру своих возможностей и познаний, представлений о сравнительной полезности данных товаров, а также с учетом своих индивидуальных потребностей и желаний. Рыночное равновесие – состояние рынка, при котором нет ни дефицита, ни избытка товаров, спрос на товар соответствует предложению. Рыночное равновесие характеризуется отсутствием тенденции к росту или понижению цен.

В реальности, в отличие от теории, рынок постоянно динамично развивается и далек от совершенного или от рынка чистой конкуренции. Соотношение спроса и предложения, как правило, не носит равновесный характер, что характерно для рынка многих видов товаров, а для некоторых

сегментов рынка это вовсе является отличительной чертой. В первую очередь это относится к рынку недвижимости.

Ликвидность имущества, характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

В качестве характеристики ликвидности объекта оценки в отчете указывается типичный (расчетный) срок его рыночной экспозиции на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости.

Условия продаж (сделок) и конъюнктура рынка предъявляют свои требования к сроку экспозиции. Срок экспозиции объекта оценки – период времени начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения с ним сделки. Срок экспозиции, с одной стороны, должен быть достаточным, чтобы объект оценки привлек достаточное внимание потенциальных покупателей, а с другой стороны, приемлемым для продавца.

На срок экспозиции оказывает влияние как состояние рынка и индивидуальные характеристики товара, так и сама цена.

В сфере торговли экономический показатель, аналогичный сроку экспозиции, именуется временем товарного обращения (обратный показатель товарооборачиваемости). Он характеризует время, в течение которого товар проводит в сфере обращения на пути от производства к потребителю.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости.

Считаем, что рыночный срок экспозиции должен рассматриваться как срок, достаточный для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей. В качестве потенциальных покупателей в данном случае выступают участники рынка, формирующие платежеспособный спрос.

В соответствии с концепцией рыночной стоимости, предусмотренной Международными стандартами оценки, рыночный срок экспозиции предполагает адекватное выставление имущества на рынке в течение разумного периода времени для надлежащего маркетинга и завершения переговоров о заключении сделки.

***Следует отметить, что те или иные факторы окружения, рынка или свойства объекта оценки при определенных условиях могут влиять на цену объекта оценки, а при других условиях отражаться на сроке его экспозиции при одновременном сохранении уровня рыночной стоимости. В оценочной практике порой бывает крайне затруднительно провести между ними четкую черту.***

Следует принять во внимание, что спрос есть зависимость между ценой и количеством товара, который покупатели могут и желают купить по строго определенной цене, в определенный промежуток времени. В условиях слабого развития рынка разрыв цен предложения и цен спроса может достигать существенных величин.

Предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок экспозиции – это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

Рекомендуется характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Предлагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации.

**Таблица 10.5 Градация ликвидности имущества**

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев.	Менее 1	1-2	2-4	4-6	более 6

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на имущество. Так, например, торговая недвижимость, расположенная на оживленных магистралях, всегда востребована на рынке и может быть продана в ограниченный период времени по стоимости, близкой к рыночной. В качестве альтернативного примера можно привести производственную недвижимость в промышленных городах, оставшуюся как наследие советской индустриальной эпохи. Спрос на такую недвижимость достаточно невелик.

Анализ факторов ликвидности в разрезе объекта оценки

**Эластичность спроса на данный вид имущества.** Объекты недвижимости, относящиеся к сегменту индивидуального жилищного строительства, характеризуются, как правило, средней эластичностью или низкой эластичностью. Это значит, что при отсутствии дефицита и достаточно большом предложении на рынке относительно небольшое снижение цены не приведет к увеличению количества желающих приобрести такую недвижимость. Для привлечения внимания значительного числа участников рынка требуется существенная скидка.

**Состояние имущества.** Оцениваемый жилой дом не имеет отделки, а также разводки коммуникаций. Также требуется установка дверей и окон, что оценивается как отрицательный фактор, так как требуются дополнительные капитальные вложения.

**Масштабность.** Данным фактором характеризуется снижение ликвидности имущества, обладающего характеристиками, существенно отличающимися в большую сторону от средних значений. В нашем случае оцениваемый дом сравнительно большой площади, и это некоторым образом снижает ее ликвидность.

**Количество.** В нашем случае суммарная площадь объекта оценки не превышает емкость рынка.

**Местоположение.** Относительно объекта оценки данный фактор оказывает положительное влияние на ликвидность. Местоположение оцениваемого имущества вполне привлекательно для инвесторов. Объект размещается в небольшом селе, на окраине крупного города, в экологически благоприятной местности.

Учитывая степень завершенности строительства объекта оценки, местоположение объекта оценки, транспортную доступность, **относим объект оценки к категории объектов с низкой степенью ликвидности**, т.е. прогнозируемый срок его реализации на свободном рынке по рыночной стоимости превышает 6 месяцев (источник информации – ведущие агентства недвижимости г. Казань).



## **11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕМ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### **11.1 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования**

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

В соответствии с ФСО № 7 (п. 13), наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправданно.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода (ФСО №7, п. 15).

Принцип наиболее эффективного использования (НиНЭИ) - рыночная стоимость объекта определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости будет максимальной. Нужно сказать, что данный принцип является «суммирующим» по отношению к описанным выше принципам.

Оценщик определял и анализировал рынок, к которому относится объект оценки, его историю, текущую конъюнктуру и тенденции, а также аналоги объекта оценки и обосновывал их выбор.

В силу окружающей застройки, текущего использования и конструктивного исполнения наилучшее и наиболее эффективное не вызывает сомнения, т.к. носит очевидный характер, тщательный анализ формален, а по сути не требуется.

*Учитывая специфику планировочных и конструктивных решений, местоположение, окружение объекта оценки и транспортную доступность, наилучшее и наиболее эффективное использование определим, как завершение строительства жилого дома (установка окон и дверей, проведение отделочных работ, разводка и подключение инженерно-технически коммуникаций), использование по прямому назначению в качестве жилого дома с приусадебным участком.*

### **11.2 Последовательность определения стоимости объекта оценки и ее итоговая величина, ограничения и пределы применения полученного результата**

Процесс оценки включал в себя следующие этапы.

1. Сбор информации об объекте оценки, установление количественных и качественных характеристик объекта оценки:
  - натурный осмотр объекта и его окружения;
  - сбор первичной информации о составе, размерах – площади, объемах и эксплуатационных характеристиках недвижимости;
  - сбор данных бухгалтерского учета и отчетности, относящихся к объекту оценки;
  - собеседование с представителями собственника (балансодержателя) объекта.
2. Изучение сделок и предложений на рынке подобных объектов для региона местоположения объекта оценки.
3. Анализ на наилучшее и оптимальное использование.
4. Использование традиционных подходов для определения рыночной стоимости объекта:
  - затратного;
  - сравнительного анализа продаж;
  - доходного.
5. Согласование результатов и итоговая оценка стоимости объекта, т.е. обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины рыночной стоимости.

6. Составление письменного отчета.

Основная задача **первого этапа** в процессе оценки – идентификация объекта оценки и соответствующих объекту имущественных прав, согласование с заказчиком требуемого вида стоимости и даты, на которую будет определена стоимость.

В процессе оценки запрашивается и изучается технический паспорт на объект недвижимости, а также определяется, насколько данные представленного документа соответствуют фактическому состоянию объекта.

Расчет рыночной стоимости производится с использованием трех обязательных подходов к оценке – затратного, доходного и сравнительного.

Информация, необходимая для оценки, включает в себя:

- данные о юридическом положении объекта (титул, имущественные права и сервитуты);
- данные о состоянии земельного участка;
- данные о районе расположения оцениваемого объекта и его непосредственном окружении, отражающие его влияние на величину стоимости объекта.

Далее выявляются намерения относительно использования в дальнейшем заключения о стоимости объекта и интересы различных сторон в оцениваемой собственности.

На этом же этапе анализируются данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки. В нашем случае анализировались данные о коммунально-эксплуатационных расходах по содержанию объекта, фактические арендные ставки, величина загруженности и недоиспользования площадей объекта.

**Второй этап** в процессе оценки заключается в сборе и подтверждении той информации, на которой будут основаны мнения и выводы о стоимости объекта оценки, т.е. данные о состоянии рынка недвижимости применительно к оцениваемому объекту (сбор сведений о прошлых продажах и предложениях по объектам, сопоставимым с объектом оценки, анализ арендных ставок и т.п.).

**Третий этап** в процессе оценки – определение наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.

**Четвертый этап** является основным с точки зрения обоснования результатов о стоимости объекта, полученных применением в общем случае трех подходов к оценке.

*Затратный подход* основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит цену большую, чем цена воссоздания собственности, имеющей полезность, одинаковую с рассматриваемой собственностью. Т.е. стоимость объекта сопоставима с затратами на приобретение по рыночной стоимости земельного участка и строительство на нем аналогичного объекта с учетом накопленного износа. При этом оценщик должен установить, какую стоимость он будет определять при определении стоимости улучшений земельного участка – стоимость восстановления или стоимость замещения.

Затратный подход требует определения нескольких видов износа оцениваемого имущества: физического, функционального и износа, полученного в результате будущего изменения внешнего воздействия или экономического износа.

*Подход прямого сравнительного анализа* основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за собственность больше, чем цена приобретения другой собственности, имеющей равную полезность.

Данный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта, исходя из данных о совершаемых на рынке сделках. При этом рассматриваются сопоставимые объекты собственности, которые были проданы или, по крайней мере, предложены на продажу. Затем делаются поправки на различия, так называемые корректировки, которые существуют между оцениваемым и сопоставимыми объектами. Откорректированная цена позволяет определить наиболее вероятную цену продажи оцениваемого объекта, как если бы он был предложен на открытом и конкурентном рынке.

В условиях «пассивного» рынка продаж некоторые выводы могут быть сделаны и из информации о ценах предложения, которые характеризуют сам факт существования на рынке предложений подобных объектов.

*Доходный подход* позволяет определить стоимость приносящего доход имущества посредством учета количества, качества и продолжительности получения тех выгод, которые данный объект будет приносить в течение прогнозного времени его эксплуатации. В результате анализа ожидаемые от собственности будущие поступления, а также доход от продажи объекта в конце прогнозного периода дисконтируются на дату оценки в текущую стоимость. Доходный подход основывается на принципе ожидания, согласно которому потенциальный покупатель делает вывод о стоимости собственности в зависимости от ожидаемой отдачи, которая может быть получена в будущем от владения имуществом.

**Пятый этап** заключается в согласовании результатов, полученных при применении всех уместных подходов к оценке. В условиях несовершенного рынка недвижимости используемые методы дают различные результаты, хотя и опираются на данные одного и того же рынка, собранные и проанализированные с трех позиций: сравнительной, затратной и доходной. Различия обусловлены целым рядом факторов, важнейшими из которых являются неравновесный характер спроса и предложения, неадекватная информированность сторон рыночных сделок, неэффективное управление имуществом и т.д.

Окончательное заключение о стоимости основано на оценке адекватности использования того или иного подхода оценки применительно к оцениваемому объекту с учетом его особенностей.

**Шестой этап** – составление письменного отчета об оценке и представление его заказчику.

## **12. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД**

**Согласно ст. 19 ФСО-1 затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.**

При этом, исходя из сущности затратного подхода, под возможностью заменить объект оценки понимается возможность создания (строительства) новой точной копии или объекта замещения.

Затратный подход, используемый для оценки объектов недвижимости, основана на предположении, что затраты на строительство с учетом износа и в совокупности с рыночной стоимостью земельного участка, на котором находится имущество, являются приемлемым ориентиром для определения его стоимости.

При оценке объекта недвижимости с точки зрения затрат принято придерживаться следующей последовательности действий:

1. Рассчитывается стоимость прав на земельный участок под оцениваемым зданием;
2. Рассчитывается стоимость замещения рассматриваемого улучшения земельного участка;
3. Производится расчёт совокупного износа улучшения земельного участка;
4. Вычитается совокупный износ из восстановительной стоимости имеющегося улучшения земельного участка;
5. Стоимость объекта по затратному подходу представляет собой сумму стоимости прав на земельный участок и улучшений с учетом износа.

### **Расчёт стоимости земельного участка методом сравнения продаж**

В нашем случае, нами был использован метод сравнения продаж.

**Метод сравнения продаж** применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и сооружениями, так и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- изучение рынка и выбор сделок с земельными участками, сопоставимыми с оцениваемым земельным участком;
- определение элементов, по которым осуществляется сравнение оцениваемого земельного участка с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Чтобы применить метод сравнения продаж, мы провели исследование рынка с использованием средств массовой информации, специализированных сайтов сети Интернет и информации ведущих агентств недвижимости по ценам продаж и предложений земельных участков, в результате которого были выявлены продающиеся в настоящее время сопоставимые земельные участки. Для использования метода сравнения продаж считаем возможным применение данных аналогов с соответствующими корректировками.

Аналог №1

Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

Земельные участки
Поиск по объявлениям

Высокая Гора

Высокая Гора - ... - Земельные участки - Купить - Поселений (ИЖС)

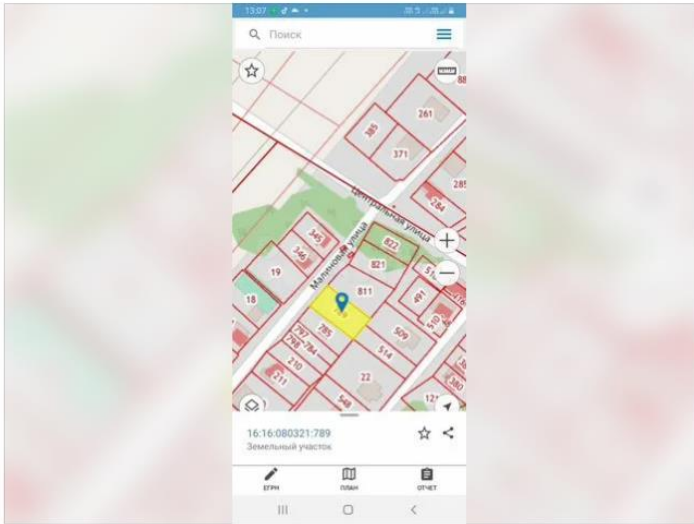
## Участок 8,5 сот. (ИЖС)

♥ Добавить в избранное
 ☰ Сравнить
 📌 Добавить заметку

**3 655 000 ₽**

430 000 ₽ за сотку  
или [предложите свою цену](#)

1 июня в 15:22



8 919 630-64-80

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

**НОВЫЙ ДОМ**  
 Частное лицо  
 На с января 2018  
Экологический вклад -390 кг CO<sub>2</sub>

Подписаться на продавца

Подписаться на продавца

№ 2282767608, 📞 2407 (+3)

### Об участке

Площадь: 8.5 сот.

### Расположение

Республика Татарстан, Высокогорский р-н, с. Высокая Гора, Малиновая ул. [Показать карту](#)

### Описание

На ВЫСОКОЙ ГОРЕ по улице Малиновая продаются 2 земельных участка:

- 8.5 соток × 430000
- 10.54 сотки × 430000
- От Школы # 3 в шаговой доступности
- В посёлке очень развитая инфраструктура..
- Документы готовые.
- ПРОДАЖА НАПРЯМУЮ ОТ СОБСТВЕННИКА..
- ЦЕНА ЗА 1 СОТКУ 430000

[https://www.avito.ru/vysokaya\\_gora/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_85\\_sot\\_izhs\\_2282767608](https://www.avito.ru/vysokaya_gora/zemelnye_uchastki/uchastok_85_sot_izhs_2282767608)

В ходе телефонных консультаций с продавцом было установлен кадастровый номер и точная площадь земельного участка – 1054 кв.м.


ООО «Экспертно-аналитический центр «Логос»

2022 г.

стр. 46



Аналог №2


Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

Земельные участки Поиск по объявлениям Высокая

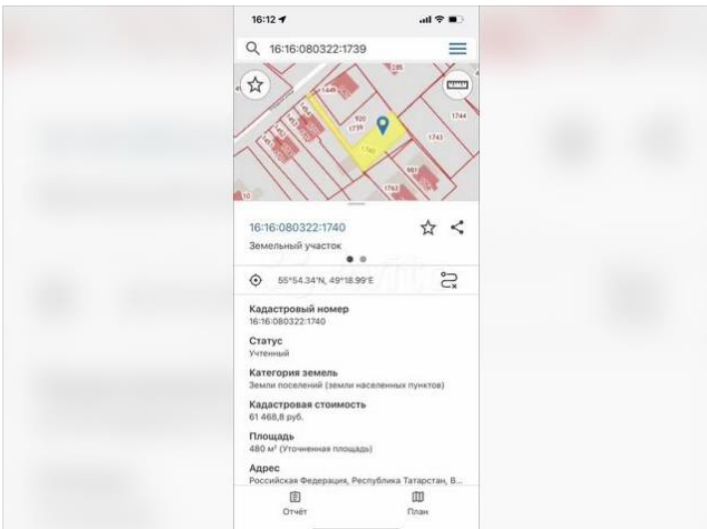
Высокая Гора - ... - Земельные участки - Купить - Поселений (ИЖС)

## Участок 9 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное
Сравнить
Добавить заметку

**3 600 000 ₽**

400 000 ₽ за сотку  
или [предложите свою цену](#)



8 958 746-21-14

Написать сообщение

1 Агентство  
На с мая 2011

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Рашид

---

№ 2459915180, 99 (+1)

### Об участке

Площадь: 9 сот.

### Расположение

Республика Татарстан, Высокогорский р-н, с. Высокая Гора, Отрадная ул., 45 [Показать карту](#)

### Описание

Данный участок состоит из двух участков, подходит для постройки таунхауса.  
кад. номера:  
16:16:080322:1739  
и  
16:16:080322:1740

[https://www.avito.ru/vysokaya\\_gora/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_9sot\\_izhs\\_2459915180](https://www.avito.ru/vysokaya_gora/zemelnye_uchastki/uchastok_9sot_izhs_2459915180)


В ходе телефонных консультаций с продавцом было установлен кадастровый номер и точная площадь земельного участка – 900 кв.м.

ООО «Экспертно-аналитический центр «Логос»

2022 г.

стр. 47

## Аналог №3


Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

Земельные участки Поиск по объявлениям

Высокая Гора - ... - Земельные участки - Купить - Поселений (ИЖС)

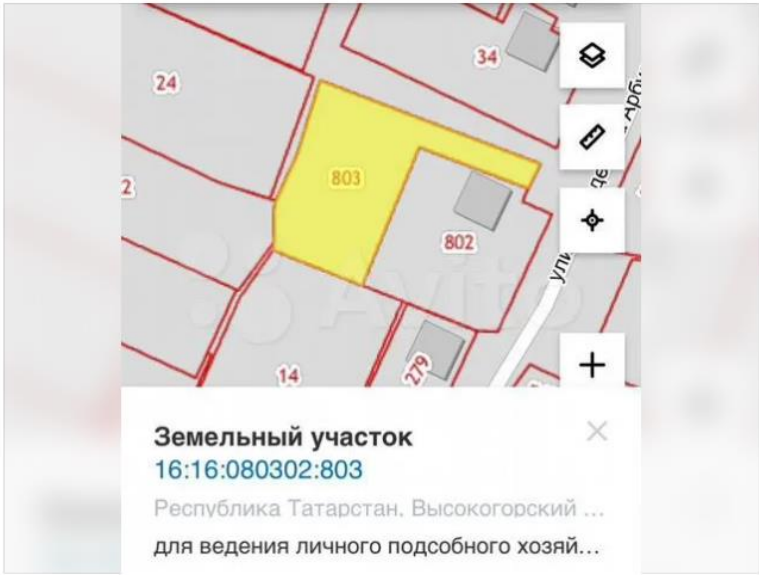
## Участок 8 сот. (ИЖС)

♥ Добавить в избранное
🔍 Сравнить
📌 Добавить заметку

15 июня в 13:20

# 3 200 000 ₽

400 000 ₽ за сотку  
или [предложите свою цену](#)



**Земельный участок**  
16:16:080302:803  
 Республика Татарстан, Высокогорский ...  
 для ведения личного подсобного хозяй...

8 958 722-79-18

Написать сообщение

Собственник




Агентство  
На с апреля 2011

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Юлия

---

№ 2225234881, 👁 1302 (+1)

### Об участке

Площадь: 8 сот.

### Расположение

Республика Татарстан, Высокогорский р-н, с. Высокая Гора, ул. Арбузова, 28А Показать карту

### Описание

Участок 8 соток с. Высокая гора, ул. Арбузова. Кад. номер 16:16:080302:803. Отличное место для проживания, улица тупиковая и нет посторонних и объезжающих пробки по центральной улице. Все коммуникации ( газ, вода, электричество и ЦЕНТРАЛЬНАЯ канализация ( что не везде на Высокой горе) ). До 2 школы и конечной 91 автобуса - 900 метров по асфальтированной дороге. Заезжать на авто можно и через Металлобазу ( пробки по центральной улице сейчас периодически, т.к. близость к Казани и развитую инфраструктуру Высокой горы оценили многие и численность населения только увеличивается). Другого такого варианта нет.

[https://www.avito.ru/vysokaya\\_gora/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_8\\_sot\\_izhs\\_2225234881](https://www.avito.ru/vysokaya_gora/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_2225234881)

В ходе телефонных консультаций с продавцом было установлен кадастровый номер и точная площадь земельного участка – 801 кв.м.

Аналог №4

Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

Земельные участки
Поиск по объявлениям

Высокая Гора

Высокая Гора ···· Земельные участки · Купить · Поселений (ИЖС)

## Участок 8 сот. (ИЖС)

**2 750 000 Р**

343 750 Р за сотку  
или предложите свою цену

Добавить в избранное
Сравнить
Добавить заметку
2 июня в 10:22

8 958 722-95-99

Написать сообщение  
Отвечает около часа

**Алексей**  
Агентство  
На с марта 2012  
Завершено 54 объявления

14 объявлений пользователя

14 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Сообщения

№ 2425555401, 👁 321 (+2)

**Об участке**

Площадь: 8 сот.

**Расположение**

Республика Татарстан, Высокогорский р-н, с. Высокая Гора, Совхозная ул., 13

[Показать карту](#)

**Описание**

Подаю земельный участок в центре села Высокая Гора. Участок ровный, отмежеванный размерами 25/26 метров, газ, свет, вода на участке. Асфальтовая дорога до участка. Тихое спокойное место в центре села. Рядом магазины, садики, школа, автобусная остановка.

Показы по предварительной договорённости.

[https://www.avito.ru/vysokaya\\_gora/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_8\\_sot\\_izhs\\_2425555401](https://www.avito.ru/vysokaya_gora/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_2425555401)

В ходе телефонных консультаций с продавцом было установлен кадастровый номер и точная площадь земельного участка – 800 кв.м.

В связи с отсутствием практики открытого доступа к информации о заключенных сделках и обнародования результатов сделок, использованы данные о предложениях к продаже сопоставимых земельных участков. Поправка на уторгование определялась на основе «Справочника оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки. Часть 2» (научное руководство издания, общее редактирование: Лейфер Л.А., кандидат технических наук, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2022 г., стр. 268).

Таблица 105. Значения скидки на торг на активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Доверительный интервал

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
Земельные участки под индустриальную застройку	11,7%	10,9%	12,5%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	10,1%	9,3%	10,8%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,4%	13,0%	15,9%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	9,8%	8,6%	11,0%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	8,8%	7,8%	9,7%
Земельные участки под объекты рекреации	12,9%	11,8%	14,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,6%	10,7%	12,5%

Оцениваемый земельный участок имеет разрешенное использование: ведение личного подсобного хозяйства. Земельный участок имеет сравнительно небольшую площадь – 1009 кв.м или 10 сот., что увеличивает круг потенциальных покупателей. Исследования рынка земельных участков под ИЖС показали, что по таким небольшим по площади земельным участкам, по которым имеется стабильный спрос, величина скидки на торг составляет не более 250-400 тыс. руб. Такая скидка соответствует среднему значению интервала скидок – 8,8%. Данная величина принята для проведения расчетов.

Для определения рыночной стоимости земельного участка воспользуемся корректировками. В качестве критериев сравнения оцениваемого земельного участка и аналогов выделим следующие параметры:

1. Состав передаваемых прав на земельный участок.
2. Условия финансирования.
3. Условия продажи.
4. Дата продажи.
5. Местоположение.
6. Масштаб (ликвидность).
7. Доступность коммуникаций.
8. Развитость инфраструктуры.
9. Физические характеристики участка (конфигурация участка, рельеф и др.).
10. Единицы сравнения (площадь земельного участка).

Из полученной в результате исследования рынка информации о сделках было отобрано 4 аналога, которые имеют характеристики, наиболее близкие к оцениваемому земельному участку.

На основе информации о подобранных объектах-аналогах при сравнении по выделенным параметрам произведем расчет стоимости земельного участка, занятого жилым домом (таблица 12.1).

Рассмотрим особенности корректировок по отдельным элементам сравнения.

1. **Корректировка на состав передаваемых прав.** При исследовании рынка были выявлены продажи земельных участков с правом собственности. В нашем случае земельный участок закреплен на праве собственности. Поэтому корректировка по данному фактору не требуется.

2. **Корректировка на условия финансирования.** При заключении договоров купли-продажи во всех рассматриваемых случаях предполагалась единовременная оплата, без рассрочки.

3. **Корректировка на условия продажи.** Условия продажи во всех случаях были типичными, рыночными.

4. **Корректировка на дату продажи.** Рассчитывается по фактическим данным об изменении уровня цен на аналогичную недвижимость в конкретном регионе.

5. **Корректировка на местоположение.** Сопоставимые объекты могут находиться в разных районах, различающихся по уровню цен, и иметь отличное друг от друга окружение, влияющее на уровень конкуренции и экономическую привлекательность. В нашем случае все объекты-аналоги и объект оценки имеют одинаковое привлекательное месторасположение, так как расположены в одной деревне либо в относительной близости от деревни, в котором расположен оцениваемый земельный участок. Поэтому введение корректировок на местоположение не требуется.

6. **Масштаб (ликвидность).** На стоимость 1 кв.м земельного участка влияет и величина площади – чем меньше площадь, тем дороже удельный показатель. Это обусловлено объективными причинами. Небольшие объекты более ликвидны, т.к. количество потенциальных покупателей небольших объектов больше. Крупные объекты недвижимости в состоянии приобрести крайне ограниченное количество лиц.

Эффект ликвидности легко проследить на примере рынка квартир как наиболее развитого и однородного по составу, что в значительной степени облегчает прямое сравнение. Так, по удельному показателю при прочих равных условиях трехкомнатные квартиры на 15%-20% дешевле однокомнатных квартир. Это при том, что их площадь отличается приблизительно лишь в 2 раза.

Необходимость внесения поправки на масштаб обусловлена лишь в тех случаях, когда по данным рынка четко прослеживается закономерность, отражающая снижение удельной стоимости единицы площади объекта при увеличении его общей площади.

Следует отметить, что скидка на масштаб снижается с увеличением площади объекта. Подтвердить корректировки на масштаб рыночными данными, в силу слаборазвитого рынка, не имелось возможности. Поэтому корректировка на масштаб определена на основе «Справочника оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки. Часть 2» (научное руководство издания, общее редактирование: Лейфер Л. А., кандидат технических наук, научный руководитель ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2022 г., стр. 151).

В справочнике приведена зависимость удельной цены от величины площади, построен график с наложением степенной линии тренда. Полученная зависимость имеет следующий вид:  $1,19 * S^{-0.11}$ . На основе данной зависимости рассчитываются корректировки на масштаб по формуле:  $(1,19 * S_{oo}^{-0.11}) / (1,19 * S_{oa}^{-0.11}) - 1$ , где  $S_{oo}$  и  $S_{oa}$  – площадь объекта оценки и объекта-аналога соответственно.

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

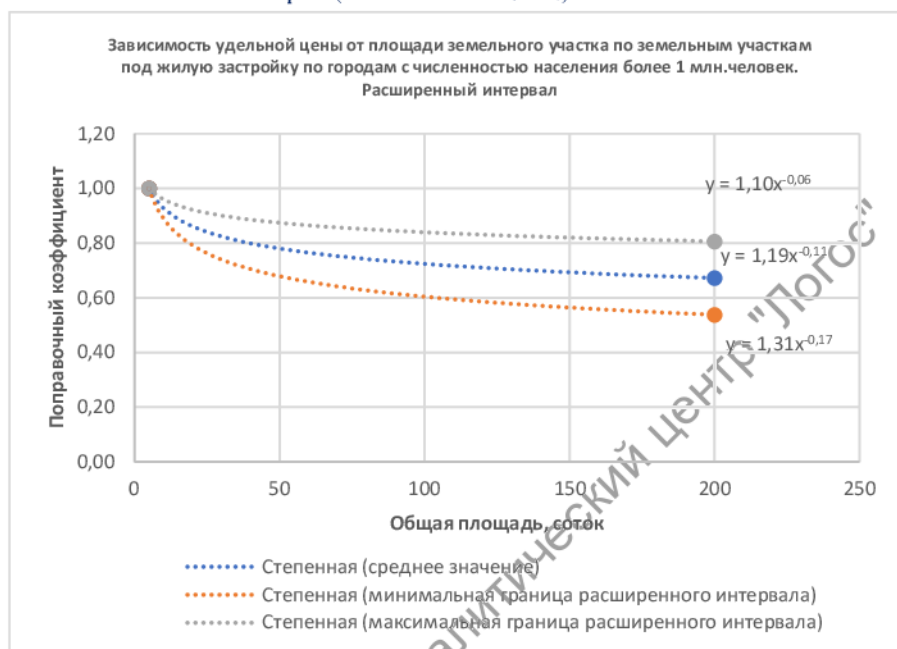


Рис. 40

**7. Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций.** Объекты-аналоги, как и объект оценки, имеют коммуникации, проходящие вдоль участка, либо на самом участке, либо имеется возможность их подведения. Поэтому введение корректировок на наличие (отсутствие) коммуникаций не требуется.

**8. Корректировка на наличие развитой инфраструктуры.** К инфраструктуре в первую очередь относились такие объекты, как детские сады, школы, магазины, культурно-развлекательные учреждения. У объекта-оценки и у всех аналогов инфраструктура развита одинаково (детские сады, школы, стационарные медицинские учреждения) расположены непосредственно в Казани, а поправки на дороги, коммуникации, общую привлекательность учтены в корректировках на местоположение, поэтому корректировки на наличие развитой инфраструктуры не вносятся.

**9. Корректировка на физические характеристики участка.** Сопоставимые земельные участки имеют приблизительно одинаковую прямоугольную форму и относительно ровный рельеф, поэтому соответствующие корректировки не вносятся.

**10. Корректировка на площадь земельных участков.**

Расчет корректировок производим по формуле:

$$\frac{Ц}{S_a} * (S_o - S_a), \text{ где}$$

- |       |                                                                                     |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| $Ц$   | • цена сопоставимого объекта (аналога) после введения предшествующих корректировок; |
| $S_a$ | • площадь аналога, кв.м;                                                            |
| $S_o$ | • площадь оцениваемого земельного участка, кв.м.                                    |

Приведенная формула выводится чисто математически. Первый множитель в виде дроби показывает стоимость 1 кв.м по объекту аналогу после уже введенных корректировок. Второй разницу в площади между сравниваемыми объектами.

Следует отметить, что получаемые в результате арифметических расчетов значения отображаются как целые числа по правилам округления. Однако в реальности расчет производится с



применением компьютерной техники в электронных таблицах Excel без округления промежуточных значений.

В соответствии с ФСО-1 п. 22в оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов. В этой связи поясняем следующее.

В расчетах при определении рыночной стоимости следует в наибольшей мере исходить из рыночных данных. Все методы, способы и процедуры оценки должны основываться на критериях, имеющих рыночное происхождение. Логика оценщика должна следовать логике основных субъектов анализируемого сегмента рынка. Принципы, лежащие в основе применяемых методов оценки, в максимальной степени должны соответствовать типичной мотивации основных субъектов соответствующего сегмента рынка недвижимости.

За рыночную стоимость земельного участка принимается среднеарифметическая величина скорректированных цен объектов-аналогов.

Таблица 12.1 Расчет стоимости земельного участка подходом сравнительного анализа продаж

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки Высокогорский р-н, с. Высокая Гора, ул. Иске-Казанская, з/у 9 Земельный участок	Сопоставимые объекты			
				Высокогорский р-н, с. Высокая Гора, ул. Малиновая земельный участок	Высокогорский р-н, с. Высокая Гора, ул. Отрадная, 45 земельный участок	Высокогорский р-н, с. Высокая Гора, ул. Арбузова, 28А земельный участок	Высокогорский р-н, с. Высокая Гора, ул. Совхозная, 13 земельный участок
				Источник информации:			
				Сайт Avito.ru 8-919-630-64-80	Сайт Avito.ru 8-958-746-21-14	Сайт Avito.ru 8-958-722-79-18	Сайт Avito.ru 8-958-722-95-99
1	2	3	4	5	6	7	8
1	<b>Характеристика объекта</b>						
1.1	Состав передаваемых прав	–	Собственность	Собственность 0%	Собственность 0%	Собственность 0%	Собственность 0%
1.2	Условия финансирования	–	Единовременно	Единовременно	Единовременно	Единовременно	Единовременно
1.3	Условия продажи	–	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
1.4	Дата продажи	–	–	2022, инфляция: 0%	2022, инфляция: 0%	2022, инфляция: 0%	2022, инфляция: 0%
1.5	Месторасположение	–	Хорошая транспортная доступность	Аналогичное 0%	Аналогичное 0%	Аналогичное 0%	Аналогичное 0%
1.6	Коммуникации	–	Коммуникации рядом	Аналогичное 0%	Аналогичное 0%	Аналогичное 0%	Аналогичное 0%
1.7	Инфраструктура (магазины, школы, учреждения и др.)	–	Умеренно развита	Одинаковая 0%	Одинаковая 0%	Одинаковая 0%	Одинаковая 0%
1.8	Масштаб (ликвидность)	–	0,3252	в 1 раза больше 0,3223 0,9%	в 1,1 раза меньше 0,3331 -2,4%	в 1,3 раза меньше 0,3414 -4,7%	в 1,4 раза меньше 0,3503 -7,1%
1.9	Физические характеристики	–	Участок прямоугольной формы, рельеф ровный	Участок прямоугольной формы, рельеф ровный 0%	Участок прямоугольной формы, рельеф ровный 0%	Участок прямоугольной формы, рельеф ровный 0%	Участок прямоугольной формы, рельеф ровный 0%
1.10	Площадь участка	кв.м	1 009	1 054	900	801	800
1.11	Цена предложения	руб.	–	4 532 000	3 600 000	3 200 000	2 750 000
1.12	- в удельном измерении за 1 кв.м	руб.	–	4 300	4 000	3 995	800
	Скидка на торг	%	–	8,8%	8,8%	8,8%	8,8%
1.13	Цена продажи	руб.	–	4 133 000	3 283 000	2 918 000	2 508 000
1.14	- в удельном измерении за 1 кв.м	руб.	–	3 921	3 648	3 643	3 135

Таблица 12.1 Продолжение

1	2	3	4	5	6	7	8
2	<b>Корректировка цен по участкам, руб.</b>						
2.1	Передаваемые права	–	–	0	0	0	0
	Скорректированная цена	–	–	4 133 000	3 283 000	2 918 000	2 508 000
2.2	Условия финансирования	–	–	0	0	0	0
	Скорректированная цена	–	–	4 133 000	3 283 000	2 918 000	2 508 000
2.3	Условия продажи	–	–	0	0	0	0
	Скорректированная цена	–	–	4 133 000	3 283 000	2 918 000	2 508 000
2.4	Дата продажи	–	–	0	0	0	0
	Скорректированная цена	–	–	4 133 000	3 283 000	2 918 000	2 508 000
2.5	Местоположение	–	–	0	0	0	0
	Скорректированная цена	–	–	4 133 000	3 283 000	2 918 000	2 508 000
2.6	Коммуникации	–	–	0	0	0	0
	Скорректированная цена	–	–	4 133 000	3 283 000	2 918 000	2 508 000
2.7	Инфраструктура	–	–	0	0	0	0
	Скорректированная цена	–	–	4 133 000	3 283 000	2 918 000	2 508 000
2.8	Масштаб (ликвидность)	–	–	38 044	-77 877	-138 088	-119 313
	Скорректированная цена	–	–	4 171 044	3 205 123	2 779 912	2 388 687
2.9	Физические характеристики	–	–	0	0	0	0
	Скорректированная цена	–	–	4 171 044	3 205 123	2 779 912	2 388 687
2.10	Площадь участка	–	–	-178 081	388 176	721 875	624 045
	Скорректированная цена	–	–	3 992 964	3 593 299	3 501 786	3 012 732
3	<b>Стоимость по методу сравнения продаж (округленно)</b>	<b>руб.</b>	–	<b>3 525 000</b>			
4	<b>Стоимость 1 кв.м</b>	<b>руб.</b>	–	3 494			

Таким образом, стоимость земельного участка, определенная методом сравнительного анализа продаж, составляет 3 525 000 рублей.

## Определение затрат на замещение здания

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является принцип замещения. Он гласит, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект недвижимости больше, чем сумма денег, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем здания, аналогичного по своим потребительским характеристикам оцениваемому зданию.

В рамках настоящего отчета для расчета затрат на строительство улучшений использована технология проведения расчетов стоимости замещения с использованием информации от строительной организации, которая специализируется на малоэтажном домостроении в г. Казани.

**Дома из оцилиндрованного бревна в Казани**

**Инкост-Казань**  
дома из оцилиндрованного бревна под ключ

**Дома из оцилиндрованного бревна в Казани - цены**  
Производство и строительство домов из оцилиндрованного бревна "под ключ"

22 800 руб./м² СТОИМОСТЬ "ПОД КРЫШУ"	31 700 руб./м² СТОИМОСТЬ "ПОД КЛЮЧ"
-----------------------------------------	----------------------------------------

**Строительство домов из оцилиндрованного бревна**

**Пример стоимости дома из оцилиндрованного бревна "под ключ":**  
Цены актуальны на 2021-2022 гг.  
Дом размером 10 x 12 м (150,6 кв.м), проект нашей фирмы. Построен "под ключ"

Материалы и работы, тыс. руб. по ценам 2021-22 гг.	
Фундамент с верхней стеной	399,0
Стены	2 430,0
Окна	170,0
Двери	150,5
Перекрытия, пол, потолок	504,0
Лестница	190,00
Кровля	785,0
Отопление, теплый пол	363,0
Электрика	198,0
<b>Итого</b>	<b>5 189,50</b>
стоимость 1 кв.м (под ключ)	34,46 тыс.

Вышеприведенный прайс-лист имеет ценовой показатель 22800 руб./кв.м – стоимость «под крышу».

**Таблица 12.2 Расчет стоимости замещения объекта оценки  
(стоимости улучшений как новых)**

<i>Объект незавершенного строительства (жилой дом незавершенный строительством)</i>	
Источник информации	ОАО Инкост-Казань Деревянные дома "под ключ" г. Казань, ул. Чуйкова, 2А, оф. 413 +7 (917) 909-99-97 <a href="https://domkluch.ru/otsilindrovannoe-brevno">https://domkluch.ru/otsilindrovannoe-brevno</a>
Базовая модель	Дом из оцилиндрованного бревна, Стоимость "Под крышу" В стоимость включены все материалы и все работы по строительству дома
Ед. изм.	кв.м
Стоимость един. изм., руб./кв.м	22 800
Общая площадь объекта оценки, кв.м	339,4
Стоимость строительства аналогичного дома как нового, руб.	7 738 320
<b>Стоимость замещения как нового, руб.</b>	<b>7 738 320</b>
- в удельном измерении, руб./кв.м	22 800

## Определение накопленного износа

Износ – это потеря стоимости из-за ухудшения физического состояния объекта или морального устаревания. Накопленный износ определяется как разница между текущей стоимостью восстановления (замещения) и реальной рыночной стоимостью объекта на дату оценки.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на три типа: физический износ, функциональный износ, экономический износ.

Физический износ – это потеря стоимости за счёт естественных процессов во время эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, поломке и конструктивных дефектах. Такой тип износа может быть как устранимым, так и неустрашимым. Устранимый физический износ (т.е. износ, который может быть устранён в результате текущего ремонта) включает в себя плановый ремонт или замену частей объекта в процессе повседневной эксплуатации.

Неустрашимый физический износ соответствует позициям, устранение которых в настоящее время практически невозможно или экономически нецелесообразно.

На практике элементы сооружения, имеющие неустрашимый физический износ, делят на долгоживущие и короткоживущие. Короткоживущие элементы имеют меньшую остаточную экономическую жизнь, чем все сооружение. У долгоживущих элементов ожидаемая остаточная жизнь совпадает с остаточной экономической жизнью всего здания.

Неустрашимый физический износ, обусловленный элементами с коротким сроком жизни (меньше срока службы всего объекта), представляет собой затраты на восстановление этих быстро изнашивающихся компонентов. Неустрашимый физический износ, обусловленный элементами с долгим сроком жизни, представляет собой затраты на восстановление этих компонентов. Как правило, это основные конструктивные элементы зданий и сооружений (фундаменты, несущие стены, капитальные перекрытия и покрытия и т.д.) восстановление которых невозможно без капитального ремонта всего здания.

Функциональный (моральный) износ – это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для таких же целей. Он обычно вызван плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер, стиль, срок службы и т.д.

Экономический износ вызывается факторами извне – изменением ситуации на рынке, изменением финансовых и законодательных условий и т.д.

Функциональное и экономическое устаревание у объекта оценки отсутствует.

Таким образом, накопленный износ равен физическому износу.

Физический износ долгоживущих конструкций определялся методом нормативного срока жизни, отдельных короткоживущих конструкций определялся экспертным методом и на основе ВСН 53-86(р) – правила оценки физического износа жилых зданий.

Доля конструктивных элементов рассчитана, исходя из вклада соответствующего конструктивного элемента в общей стоимости дома.

Результаты расчета физического износа приведены ниже.



Таблица 12.3 Расчет физического износа

Конструктивные элементы	Доля конструктивного элемента (У)	Хронологический возраст, лет	Износ конструктивного элемента (Ик)	Износ (У*Ик)	Износ, руб.
Фундамент	2,0%	9	10%	0,2%	15 477
Стены	26,0%	9	10%	2,6%	201 196
Перекрытия	8,0%	9	10%	0,8%	61 907
Крыша	5,0%	-	10%	0,5%	38 692
Полы	13,0%	-	10%	1,3%	100 598
Проемы	10,0%	-	0%	0,0%	-
Отделочные работы	13,0%	-	0%	0,0%	-
Внутренние санитарно-технические и электрические устройства	15,0%	-	0%	0,0%	-
Прочие работы	8,0%	-	0%	0,0%	-
<b>ИТОГО:</b>	<b>100,0%</b>			<b>5,4%</b>	<b>417 869</b>

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода представлен в следующей таблице.

Таблица 12.4 Расчет стоимости здания с учетом износа

Наименование объекта	Общая площадь, кв.м	Стоимость замещения объектов как новых, руб.	Физический износ, руб.	Физический износ	Внешний (экономический) износ	Накопленный износ	Стоимость улучшений, руб.	Удельный показатель стоимости, руб./кв.м
Объект незавершенного строительства	339,4	7 738 320	417 869	5,4%	0,0%	5,4%	7 320 000	21 567

Таблица 12.5 Расчет стоимости объекта оценки по затратному подходу

Наименование объекта	Общая площадь, кв.м	Стоимость улучшений, руб.	Стоимость земельных участков, руб.	Стоимость по затратному подходу (округленно), руб.	Удельный показатель стоимости, руб./кв.м
Объект незавершенного строительства	339,4	7 320 000	3 525 000	10 845 000	31 953

**Стоимость объекта оценки, определенная затратным подходом, составляет:  
10 845 000 (Десять миллионов восемьсот сорок пять тысяч) рублей.**

### **13. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД**

#### **Методика оценки стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода**

**Ст. 13 ФСО-1 определяет, что сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.**

В рамках сравнительного подхода используется метод парных продаж, основывающийся на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными оцениваемому объекту.

Это способ оценки имущества путем анализа продаж объектов сравнения имущества после проведения соответствующих корректировок, учитывающих различие между ними.

Этот подход основан на принципе замещения, который в контексте данного подхода гласит, что максимальная стоимость имущества определяется наименьшей ценой или стоимостью, по которой может быть приобретен другой объект эквивалентной полезности.

Данный подход к оценке рыночной стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных аналогов, недавно проданных на данном сегменте рынка или включенных в реестр на продажу. Поэтому применение данного метода возможно только при наличии достоверной и полной информации о недавних сделках купли-продажи и выставленных на продажу аналогичных объектах недвижимости.

Применение подхода сравнения продаж предполагает определенную последовательность действий:

- изучение рынка и выбор объектов недвижимости, сопоставимых с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка данных о сделках по купле-продаже объектов, избранных в качестве сопоставимых с объектом оценки;
- анализ и сравнение полученных данных; проведение на этой основе корректировок цен по каждому сравниваемому объекту, исходя из выявленных различий;
- согласование корректировок цен по каждому сопоставимому объекту и установление стоимости оцениваемого объекта.

При применении подхода сравнительного анализа продаж мы провели исследование рынка с использованием средств массовой информации, специализированных сайтов сети Интернет, собственной базы данных по ценам продаж, а также данных о продажах объектов на торгах, в результате которого были найдены предложения на продажу схожих объектов недвижимости. Для определения рыночной стоимости объекта воспользуемся методом корректировок.

**Расчёт стоимости жилого дома с земельным участком методом сравнения продаж**

При применении подхода сравнительного анализа продаж мы провели исследование рынка с использованием средств массовой информации, специализированных сайтов сети Интернет, собственной базы данных по ценам продаж, а также данных о продажах объектов на торгах, в результате которого были найдены предложения на продажу схожих объектов недвижимости. Для определения рыночной стоимости объекта воспользуемся методом корректировок.

Из полученной в результате исследования рынка информации о продажах было отобрано несколько аналогов, которые имеют характеристики, наиболее близкие к объекту оценки.

Далее представлены подобранные объекты-аналоги.

Аналог №1

Автомобили Недвижимость Работа Услуги Ещё

Дома, дачи, коттеджи
Поиск по объявлениям
Высокая

Высокая Гора · Недвижимость · Дома, дачи, коттеджи · Купить · Дома

## Дом 207 м² на участке 15 сот.

**11 500 000 ₽** ▼

55 556 ₽ за м²

Добавить в избранное
Сравнить
Добавить заметку
7 июля в 16:20

8 958 723-19-07

Написать сообщение Онлайн

Агентство недвижимости «Флэт»  
Агентство  
На Авито с декабря 2014 ★  
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Флэт

№ 2473896220. 📞 1213 (+27)

### О доме

Количество комнат: 1 Площадь дома: 207 м² Площадь участка: 15 сот. Этажей в доме: 2 Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)	Материал стен: бревно Санузел: в доме Ремонт: евро Парковка: парковочное место
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------

### Расположение

Республика Татарстан, Высокогорский р-н, с. Высокая Гора, 3-я Степная ул., 26Б Показать карту

### Описание

Объект №75094  
 Дом рядом с лесом 207м2 на 15 сотках земли!  
 Продается отличный дом площадью 207 м2 на 15 сотках земли!  
 Дом жилой и с ремонтом, построен из цельного сруба.  
 Все коммуникации в доме.  
 Теплый пол по периметру первого этажа и в беседке.  
 Участок ровный и ухоженный, по периметру всего участка отличный газон.  
 Имеются плодовые деревья и насаждения.  
 Участок огражден забором, т.к. участок крайний есть выход в лес.  
 На участке так же расположены бассейн, беседка и зона барбекю.  
 В шаговой доступности от дома есть школа №4 и 2 детских сада,  
 бассейн, аптека, магазин, ТЦ, парк "Заказанье", остановка общественного транспорта, спортивные и детские площадки.  
 Дом отличного качества, строили для себя. Без лишних вложений, концепция заезжай и живи.

[https://www.avito.ru/kazan/doma\\_dachi\\_kottedzhi/dom\\_90\\_m\\_na\\_uchastke\\_5\\_sot.2339810293](https://www.avito.ru/kazan/doma_dachi_kottedzhi/dom_90_m_na_uchastke_5_sot.2339810293)

В ходе телефонных консультаций с продавцом было установлен точный адрес: с. Высокая Гора, ул. Заречная, 7, фактическая площадь жилого дома составляет 90,5 кв.м, площадь земельного участка – 500 кв.м.

ООО «Экспертно-аналитический центр «Логос»

2022 г.

стр. 62

Аналог №2

Тарифы
Пакетная загрузка
Реклама на сайте
Ипотека



vsn.ru
Войти
Зарегистрироваться
+ Подать объявление

**Продам дом 178.0 м² на участке 15.0 сот этажей 2 район Высокогорский село Высокая Гора улица Степная 2-я 26**

№ 49329937 | Обновлено 16 июн в 22:27 | Просмотров всего 7, сегодня 1

☆ 📷 📍 📄 🗑️ Пожаловаться 🗑️ Управлять объявлением

р-н Высокогорский / Недвижимость с Высокая Гора / Продажа домов с Высокая Гора / ул Степная 2-я

цена: 12 490 000 ₪

✓ **собственник** 📞 89196902478  
объявление № 49329937 на сайте vsn.ru

этажей: 2  
площадь: 178.0 м.кв.  
площадь участка: 15.0 сот.  
ремонт: дизайнерский ремонт  
тип дома: деревянный дом  
адрес: р-н Высокогорский, с Высокая Гора, ул Степная 2-я, 26

**Описание**

ПРОДАЕТСЯ ДОМ ПО ДОКРИЗИСНОЙ ЦЕНЕ! Чистая юридическая продажа. Быстрый выход на сделку. Собственник. Полная стоимость дома согласно сметной документации составляет 21 087 000 рублей. В связи со срочным служебным переездом собственника дом продается со значительной скидкой. Смотрите ВИДЕООБЗОР дома! Звоните и успеете записаться на просмотр дома и внести предоплату по докризисной цене! В идеальном балансе тишины, экологии и близости к городу, продается надежный экологичный дом 178 м2 на собственном просторном участке 15 соток и отдельная баня на дровах 20 кв.м 1 этаж : комната 22 кв.м, зал 23 кв.м, кухня 23 кв.м, сан. узел полноценный, котельная. 2 этаж : 2 большие спальни, 2 детские спальни, сан. узел полноценный, темнушка (кладовая). ИНФРАСТРУКТУРА: В 7-10 мин пешком новый садик, новая школа и новый бассейн. в 10 минутах ледовый дворец. Рядом две мечети, продуктовые магазины, магазин с деревенским мясом, яйцами. До квартала 25 минут. До центра 30 минут. До ул. Дементьева 30 мин по объездной дороге. МАТЕРИАЛЫ: 🌲 Дом выполнен из нецилиндрованных бревен, с сохранением твердых слоёв древесины, что делает дом теплым даже при наличии панорамных окон по всему дому. 🏡 Красивый 3-х метровый забор с автоматическими воротами, мощные придомовой территории. 🌿 Дом загерметизирован снаружи и внутри австрийским герметиком Famsauer, краска Австрия Adler. СТОЛОВАЯ: Два панорамных окна наполняют комнату солнечным светом Кухонный гарнитур Полностью каменная столешница и фартук с интегрированной мойкой Сенсорное освещение Дорогие профессиональные доводчики Мощная вытяжка 1200 куб.час Встроенная профессиональная духовка и варочная панель винтажной серии "Elescioux" Большая распашной дизайнерских холодильник с сенсорным управлением и дополнительным отсеком для длительного хранения без заморозки. Полноразмерная посудомоечная машина с проекционной на пол индикацией и функцией автоматической открытия дверки после завершения мойки. Артезианская вода с дополнительной минерализацией и системой очистки Осмос СОВРЕМЕННЫЕ ТЕХНОЛОГИИ: Скоростной беспроводный wi-fi по всему дому и участку. Скорость 500 Мбит/сек. Домашний кинотеатр с экраном диагональю 3,5 метра. Видеодомофон с возможностью управления с мобильного телефона Камера видеонаблюдения внутреннего двора 40-метровый кирпичный забор освещается стильными спотами на каждом столбе с автоматическим включением света в темное время суток. БАНЯ НА ДРОВАХ: 20 квадратных метров. С теплыми водяными полами. Баня покрашена и загерметизирована изнутри и снаружи австрийским герметиком. Баня изнутри обработана специальным экологичным защитным составом. КВАРТПЛАТА: Зима: газ 3100р, электричество 2000р, вода 500р. Лето: газ 1400р, электричество 1500р, вода 500р. Налог земля +дом=12500р. УСЛОВИЯ И СКИДКА: Строительство дома качественное, дом усел. Проходит по ипотеке, помощь в оформлении ипотеки. Вся техника и мебель остается. Звоните и записывайтесь на просмотр дома!

**Купить этот дом в ипотеку**

Для пользователей vsn.ru

Стоимость недвижимости	Первоначальный взнос	Срок кредита в годах	Процентная ставка
12 490 000 ₪	6 869 500 ₪	30	12.75 %

от 61 078 ₪

Приблизительный ежемесячный платеж.


[Ипотечные программы](#)

<https://vsn.ru/r-n-vysokogorskiy/s-vysokaya-gora/sale-house/49329937-178-0-m-na-uchastke-15-0-sot-etazhey-2-12490000-rub-ul-stepnaya-2-ya>

В ходе телефонных консультаций с продавцом было установлен точный адрес: с. Высокая Гора, ул. 2-я Степная, 26, фактическая площадь жилого дома составляет 178,5 кв.м, площадь земельного участка – 1541 кв.м.




Аналог №3



Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё


Дома, дачи, коттеджи Поиск по объявлениям Высокая

Высокая Гора - Недвижимость - Дома, дачи, коттеджи - Купить - Коттеджи

## Коттедж 138 м<sup>2</sup> на участке 6,5 сот.


 Добавить в избранное
 









 Сравнить
 









 Добавить заметку
 
24 июня в 21:50









## 9 300 000 Р




67 391 Р за м<sup>2</sup>



8 967 895-00-38

Написать сообщение  
Отвечает около часа

Этажи Казань  
Агентство  
На Авито с июня 2013

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Наиль Шамильевич

---

№ 2452637464, ☎ 207 (+3)

### О коттедже

Количество комнат: 4	Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)
Площадь дома: 138 м <sup>2</sup>	Материал стен: брус
Площадь участка: 6.5 сот.	Ремонт: косметический
Этажей в доме: 2	

### Расположение

Республика Татарстан, Высокогорский р-н, с. Высокая Гора [Показать карту](#)

### Описание

Продаем уютный дом по адресу: поселок Высокая Гора, с ЧИСТОЙ юридической историей.

А теперь, к объявлению:  
Описание и фотографии СООТВЕТСТВУЮТ действительности.

ПРО ДОКУМЕНТЫ: дом был куплен более 5 лет назад. Без перепланировок, ОБРЕМЕНЕНИЙ НЕТ! Готовы ОПЕРАТИВНО выходить на сделку. Покажем все документы. Собственники будут присутствовать на сделке.  
Дом ПОДХОДИТ под ипотеку, в случае необходимости, поможем Вам с одобрением! МАТЕРИНСКИЙ КАПИТАЛ можно использовать в качестве первоначального взноса.

ПРО ДОМ: На первом этаже располагается кухня, зал, сан узел, спальная комната, веранда (с выходом на задний двор)  
Кухонный гарнитур, встроенная техника остаются, остальная мебель по договоренности.

ИНФРАСТРУКТУРА: Детский сад, школа расположена неподалеку. В 50 метрах продуктовые магазины, аптека, строительный магазин, пункт выдачи озон, вальдбериз, шиномонтаж. Есть автобус, которых ходит до Советской площади, либо пройдя чуть дальше можно сесть на 91-ый маршрут, который едет до центра.

БЕСПЛАТНО ПРОКОНСУЛЬТИРУЮ по сделке!  
Звоните!  
Номер в базе: 7937599. Район: Высокая гора с...

[https://www.avito.ru/vysokaya\\_gora/doma\\_dachi\\_kottedzhi/kottedzh\\_138m\\_na\\_uchastke\\_65sot.2452637464](https://www.avito.ru/vysokaya_gora/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_138m_na_uchastke_65sot.2452637464)

В ходе телефонных консультаций с продавцом был уточнен адрес: с. Высокая Гора, ул. Отрадная, 53, фактическая площадь составляет 138,0 кв.м, площадь земельного участка – 654 кв.м.

ООО «Экспертно-аналитический центр «Логос»

2022 г.

стр. 64



Аналог №4

Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

Дома, дачи, коттеджи
Поиск по объявлениям

Высокая Гора

Высокая Гора · Недвижимость · Дома, дачи, коттеджи · Купить · Дома

## Дом 180 м<sup>2</sup> на участке 6 сот.

**9 350 000 Р** ▾

51 944 Р за м<sup>2</sup>

♥ Добавить в избранное
☰ Сравнить
📌 Добавить заметку

15 июня в 09:10

8 982 400-21-10

Написать сообщение  
Отвечает около часа

Этажи Казань  
Агентство  
На Авито с июня 2013 🌟  
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца
Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Сафиуллина Рузиля Айратовна

---

№ 2324041198, 👁 1058 (+2)

### О доме

Количество комнат: 5 Площадь дома: 180 м <sup>2</sup> Площадь участка: 6 сот. Этажей в доме: 2	Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) Материал стен: брус Ремонт: косметический
---------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### Расположение

Республика Татарстан, Высокогорский р-н, с. Высокая Гора Показать карту ▾

### Описание

Теплый экологичный деревянный дом для Вашей семьи. Большой застеклённый балкон-терраса, зимний сад с теплым полом, гардеробная, 4 спальни, кухня-гостиная, удобная лестница, 2 сан/узла. Газовая автоматическая сауна 20 кв.м, отдельно стоящая (помещение отапливается, в моечной теплый пол), парная липовая. В доме остается частично мебель и техника. Новый котел. Забетонированный двор. Плодоносящий сад, клумбы, газоны. Реальному покупателю реальный торг...

Номер в базе: 7141234. Район: Высокая гора с..

[https://www.avito.ru/vysokaya\\_gora/doma\\_dachi\\_kottedzhi/dom\\_180m\\_na\\_uchastke\\_6sot.2324041198](https://www.avito.ru/vysokaya_gora/doma_dachi_kottedzhi/dom_180m_na_uchastke_6sot.2324041198)

В ходе телефонных консультаций с продавцом был уточнен адрес: с. Высокая Гора, ул. Молодежная, 2В, фактическая площадь составляет 156,3 кв.м, площадь земельного участка – 615 кв.м.

ООО «Экспертно-аналитический центр «Логос»

2022 г.

стр. 65

В связи с отсутствием практики открытого доступа к информации о заключенных сделках и обнародования результатов сделок, использованы данные о предложениях к продаже сопоставимых жилых домов. Поправка на уторгование определялась на основе Справочника оценщика недвижимости-2021. Жилые дома (научное руководство издания, общее редактирование: Лейфер Л. А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, ISBN 978-5-6044650-0-4, Нижний Новгород, 2021 г., стр. 235). Скидки на цены на коттеджи находятся в интервале 8,4-20,6%.

Выбор конкретного значения этой величины осуществляет оценщик внутри приведенного диапазона с учетом факторов ликвидности, характерных для оцениваемого объекта.

В нашем случае объект оценки позиционируется в сегменте неактивного рынка, поскольку объект расположен на окраине г. Казани, с развитым рынком загородной жилой недвижимости.

Как показали исследования, скидки на торг на аналогичные коттеджи большой площади достигает до 1,5 млн. руб., что соответствует среднему значению интервала скидок – 14,5%. Такое большое значение торга связано с низкой ликвидностью на дома с большой площадью 200-300 кв.м. Поэтому скидка на торг определена на уровне 14,5%.

### Границы расширенного интервала значений скидок на торг

Таблица 124

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Дачи	15.0%	9.2%	20.9%
2. Дома	13.7%	7.9%	19.6%
3. Таунхаусы	13.3%	7.5%	19.0%
4. Коттеджи	14.5%	8.4%	20.6%

Для определения стоимости объектов по сравнительному подходу воспользуемся методом корректировок. В качестве критериев сравнения оцениваемого объекта и аналогов выделим следующие параметры:

1. Состав передаваемых прав.
2. Условия финансирования.
3. Условия продажи.
4. Дата продажи.
5. Благоустройство и улучшения земельного участка.
6. Конструктивное исполнение.
7. Месторасположение, назначение.
8. Масштаб (ликвидность).
9. Внутренняя отделка.
10. Единицы сравнения (площадь помещений).

Для выполнения расчетов были подобраны 4 объекта-аналога для сравнения по выделенным параметрам. Рассмотрим особенности корректировок по отдельным элементам сравнения.

**1. Корректировка на состав передаваемых прав.** Во всех рассматриваемых случаях передавались права собственности на недвижимость без каких-либо обременений, поэтому все корректировки равны нулю.

**2. Корректировка на условия финансирования.** При заключении договоров купли-продажи во всех рассматриваемых случаях предполагалась единовременная оплата, без рассрочки.

**3. Корректировка на условия продажи.** Условия продажи во всех случаях были типичными, рыночными.

4. **Корректировка на дату продажи.** Рассчитывается по фактическим данным об изменении уровня цен на аналогичную недвижимость в конкретном регионе.

5. **Хозяйственные постройки.** Хозяйственные постройки представляют собой дополнительные строения и сооружения, расположенные на земельном участке домовладения. Обычно к ним относятся постройки непосредственно хозяйственного назначения – это сараи, теплицы, гаражи и т.д., а также строения, предназначенные для отдыха и досуга – беседки, бани, бассейны, зоны для барбекю и прочие. Дополнительные постройки хозяйственного назначения положительно влияют на эксплуатационные характеристики домовладения и, как следствие, увеличивают стоимость единого объекта недвижимости.

В нашем случае объект оценки, как и сравниваемые объекты, имеют дополнительные хозяйственные постройки. Поэтому введение корректировок на улучшения земельного участка по аналогам не требуется.

6. **Корректировка конструктивное исполнение.** Объект оценки представлен бревенчатым жилым домом незавершенным строительством, стены бревенчатые, перекрытия деревянные. Сравнимые объекты №1, 2 также представлены бревенчатыми домами. Поэтому введение корректировок на конструктивное исполнение по сравниваемым объектам №1,2 не требуется.

Аналоги №3,4 – дома из бруса. Соответственно по данным аналогам требуется введение корректировки на конструктивное исполнение.

Корректировка определена на основании Справочника оценщика недвижимости 2021. Жилые дома (научное руководство издания, общее редактирование: Лейфер Л. А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, ISBN 978-5-6044650-0-4, Нижний Новгород, 2021 г., стр. 147) и составляет 0,98, или (-2%).

Матрица коэффициентов

Таблица 5.3

Материал стен		аналог					
		1 Дачи	2 Дома	3 Таунхаусы	4 Коттеджи		
объект оценки	кирпичные	1,00	1,19	1,37	1,19	1,22	1,15
	шлакоблочные	0,84	1,00	1,15	1,00	1,02	0,97
	каркасно-деревянные	0,73	0,87	1,00	0,87	0,89	0,84
	из клееного бруса	0,84	1,00	1,15	1,00	1,02	0,97
	бревенчатые	0,82	0,98	1,12	0,98	1,00	0,94
	из пенобетонных блоков	0,87	1,04	1,19	1,04	1,06	1,00

7. **Корректировка на месторасположение, назначение.** Сопоставимые объекты могут находиться в разных районах, различающихся по уровню цен, и иметь отличное друг от друга окружение, влияющее на уровень конкуренции и экономическую привлекательность. Считаем, что в нашем случае подобранные в качестве аналогов жилые дома имеют сравнительно одинаковое местоположение, поскольку расположены в одном населенном пункте. Поэтому введение корректировок на месторасположение, назначение не требуется.

8. **Масштаб (ликвидность) жилого дома.** На стоимость 1 кв.м квартиры, жилого дома влияет и величина площади – чем меньше площадь, тем дороже удельный показатель. Это обусловлено объективными причинами. Небольшие объекты более ликвидны, т.к. количество потенциальных покупателей небольших объектов больше. Крупные объекты недвижимости в состоянии приобрести крайне ограниченное количество лиц.

Эффект ликвидности легко проследить на примере рынка квартир как наиболее развитого и однородного по составу, что в значительной степени облегчает прямое сравнение. Так, по удельному показателю при прочих равных условиях трехкомнатные квартиры на 15%-20% дешевле однокомнатных квартир. Это при том, что их площадь отличается приблизительно лишь в 2 раза.

В нашем случае площадь оцениваемого дома составляет 339,4 кв.м, а площади объектов-аналогов отличаются от площади оцениваемого жилого дома. Исследования рынка загородных брусчатых жилых домов показали, что площадь является важным ценообразующим фактором и требуется введение корректировки на масштаб.

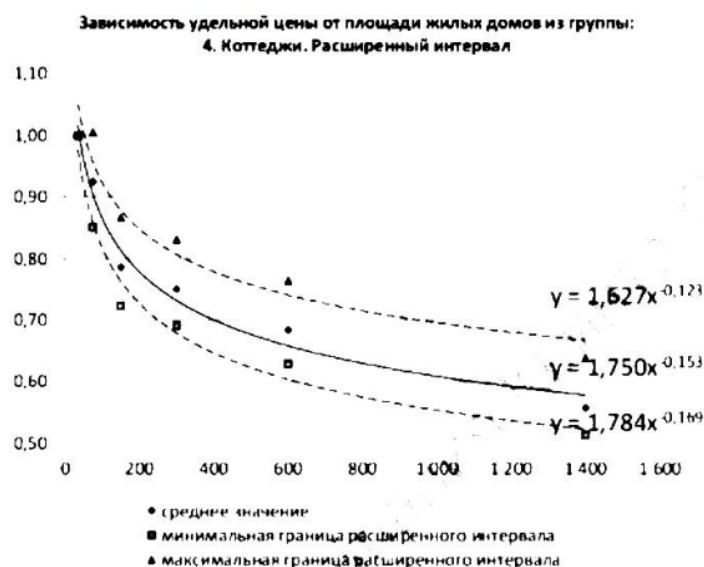
По той причине, что в федеральных стандартах оценки обособленно закреплено понятие ликвидационной стоимости, но при этом не раскрыты критерии определения "типичности" для срока экспозиции, в оценочной практике ликвидность как характеристика цены рассматривается лишь в разрезе эффекта масштаба, который по сути является частным случаем эффекта ликвидности.

В оценочной практике к одному из ценообразующих факторов зачастую относят «размер или масштаб объекта оценки». Это обусловлено объективными причинами. Небольшие объекты более ликвидны, т.к. количество потенциальных покупателей небольших объектов больше. Крупные объекты недвижимости в состоянии приобрести крайне ограниченное количество лиц.

Необходимость внесения поправки на масштаб обусловлена лишь в тех случаях, когда по данным рынка четко прослеживается закономерность, отражающая снижение удельной стоимости единицы площади объекта при увеличении его общей площади.

Следует отметить, что скидка на масштаб снижается с увеличением площади объекта. Подтвердить корректировки на масштаб рыночными данными, в силу слаборазвитого рынка, не имелось возможности. Поэтому корректировка на масштаб определена на основе Справочника оценщика недвижимости-2021. Жилые дома (научное руководство издания, общее редактирование: Лейфер Л. А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, ISBN 978-5-6044650-0-4, Нижний Новгород, 2021 г., стр. 144).

В справочнике приведена зависимость удельной цены от величины площади, построен график с наложением степенной линии тренда. В нашем случае фактор масштаба является важным ценообразующим фактором; на дома с небольшой площадью наблюдается стабильный спрос. Поэтому корректировка выбрана как крайнее значение интервала. Полученная зависимость имеет следующий вид:  $1,75 * S^{-0,153}$ . На основе данной зависимости рассчитываются корректировки на масштаб по формуле:  $(1,75 * S_{оо}^{-0,153}) / (1,75 * S_{оа}^{-0,153}) - 1$ , где  $S_{оо}$  и  $S_{оа}$  – площадь объекта оценки и объекта-аналога соответственно.



**9. Корректировка на состояние внутренней отделки.** Объект оценки и сравниваемые объекты имеют разное состояние отделочных работ.

В нашем случае оцениваемый жилой дом не имеет отделки, что по классификации справочника оценщика имеет характеристику «Без отделки». Все сравниваемые объекты-аналоги имеют состояние отделочных работ характерное для деревянного домостроения, пригодное для проживания, что по справочнику оценщика относится к категории «Под чистовую отделку». В составе данной отделки учтены наличие окон, входной и межкомнатных дверей; наличие входной группы и/или крыльца; обработка древесины специальными средствами с защитой от жучков, высыхания и влаги; наличие напольного покрытия и потолочного покрытия.

Корректировка на отделку при переходе от состояния «Без отделки» к состоянию «Под чистовую отделку» составляет (-4789) руб./кв.м. Данная корректировка принята по всем объектам-аналогам.

Корректировка на состояние отделки, руб./кв. м

Таблица 70

Состояние отделки объекта	объект аналог						
	Без отделки	Требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Требуется косметического ремонта	Современный	Комфортный	Элитный
Без отделки	0	590	-4 789	-5 248	-9 818	-13 628	21 705
Требуется капитальный ремонт	590	0	-5 379	-5 838	-10 407	-14 218	22 295
Под чистовую отделку	4 789	5 379	0	-459	-5 029	-8 839	16 916
Требуется косметического ремонта	5 248	5 838	459	0	-4 570	-8 381	16 457
Современный	9 818	10 407	5 029	4 570	0	-3 811	11 887
Комфортный	13 628	14 218	8 839	8 381	3 811	0	8 076
Элитный	21 705	22 295	16 916	16 457	11 887	8 076	0

**10. Разводка коммуникаций.** На завершающем этапе строительства жилого дома очень важным моментом является проектирование и разводка систем коммуникаций, которые обеспечивают все жизненно необходимые удобства современного жилья.

Проект разводки коммуникаций в жилой дом включает несколько подразделов: разводка электричества; водоснабжение и канализация; отопительная система; система кондиционирования и вентиляция.

В нашем случае оцениваемый жилой дом не имеет разводку коммуникаций. Тогда как все объекты-аналоги имеют соответствующие коммуникации.

Корректировка на разводку коммуникаций определялась на основании справочника оценщика недвижимости, стр. 181. Согласно справочника оценщика, корректировка на выполненную разводку коммуникаций составляет 0,83, или (-17%). Данная корректировка использована по всем объектам-аналогам.

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 72

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи</b>			
Отношение цены жилого дома с невыполненной разводкой всех коммуникаций (при подведенных коммуникациях на земельный участок) к цене такого же дома с выполненной разводкой коммуникаций	0,83	0,77	0,89
Отношение цены жилого дома с невыполненной разводкой всех коммуникаций (при подведенных коммуникациях на земельный участок) к цене такого же дома с выполненной разводкой электричества	0,88	0,84	0,93

**11. Разница в площадях жилого дома и аналогов.** Расчет разницы производим по формуле:

$$\frac{Ц}{S_a} \cdot (S_o - S_a), \text{ где}$$

- $Ц$  – цена сопоставимого объекта после введения предшествующих корректировок;  
 $S_a$  – общая площадь по внутреннему обмеру объекта-аналога, кв.м;  
 $S_o$  – общая площадь по внутреннему обмеру объекта оценки, кв.м.

**12. Корректировка на площадь земельного участка.**

Каждый сравниваемый объект-аналог имеет земельный участок, площадь которого индивидуальна для каждого жилого дома.

При прочих равных условиях привлекательность единого объекта недвижимости возрастает с увеличением площади земельного участка под жилым домом.

Как показали расчеты, средний удельный показатель стоимости земельного участка составляет 3494 руб./кв.м. Данный показатель будет использован по всем объектам-аналогам. Расчет корректировок производим по формуле:

$$C_{зу} \cdot (S_o - S_a), \text{ где}$$

- $C_{зу}$  • удельный показатель стоимости земельного участка объекта оценки (объекта-аналога);  
 $S_a$  • площадь земельного участка объекта-аналога, кв.м;  
 $S_o$  • площадь земельного участка объекта оценки, кв.м.

**13. Определение весов при согласовании расчетов.**

Процедуру можно упростить, применив математический способ расчета весовых коэффициентов. Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1..n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)} \text{ где}$$

$K$  – искомый весовой коэффициент;

$n$  – номер аналога

$S_A$  - сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1..n}$  - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

$S_1$  - сумма корректировок 1 –го аналога;

$S_2$  - сумма корректировок 2-го аналога;

$S_n$  - сумма корректировок  $n$ -го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на  $1 / (|S_A| + 1)$ , в результате получим:

$$K = \frac{1 / (|S_{1..n}| + 1)}{1 / (|S_1| + 1) + 1 / (|S_2| + 1) + \dots + 1 / (|S_n| + 1)}$$

Очевидно, что зависимость веса от суммы корректировок не линейная, иначе распределение весов было бы гораздо проще по прямой пропорции.

Исследования показали, что чем больше корректировки по сравниваемым объектам, тем меньше ее вес и при увеличении величин корректировок разница в весах снижается.



В качестве объектов-аналогов подбирались максимально близкие к оцениваемому объекту по всем функциональным, конструктивным и эксплуатационным характеристикам, существенным с точки зрения их настоящего использования, табл. 13.1.

Таблица 13.1 Корректировка значения единицы сравнения для объекта оценки

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки Высокогорский р-н, с. Высокая Гора, ул. Иске-Казанская, 9 Жилой дом с участком	Сопоставимые объекты			
				Высокогорский р-н, с. Высокая Гора, ул. 3-я Степная, 26Б Жилой дом с участком	Высокогорский р-н, с. Высокая Гора, ул. 2-я Степная, 26 Жилой дом с участком	Высокогорский р-н, с. Высокая Гора, ул. Молодежная, 2В Жилой дом с участком	Высокогорский р-н, с. Высокая Гора, ул. Отрадная, 53 Жилой дом с участком
				Источник информации: сайты объявлений avito.ru; cian.ru			
1	2	3	4	5	6	7	8
1	<b>Характеристика объекта</b>						
1.1	Состав передаваемых прав	–	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
1.2	Условия финансирования	–	Единовременно	Единовременно	Единовременно	Единовременно	Единовременно
1.3	Условия продажи	–	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
1.4	Дата продажи	–	–	2022, инфляция: 0%	2022, инфляция: 0%	2022, инфляция: 0%	2022, инфляция: 0%
1.5	Благоустройство и улучшения участка	–	имеются	имеются 0%	имеются 0%	имеются 0%	имеются 0%
1.6	Конструктивное исполнение	–	бревно	бревно 0%	бревно 0%	брус -2%	брус -2%
1.7	Месторасположение	–	См. раздел 9.2	Одинаковое 0%	Одинаковое 0%	Одинаковое 0%	Одинаковое 0%
1.8	Масштаб (ликвидность)	–	0,7175	0,7740 -7,3%	0,7917 -9,4%	0,8079 -11,2%	0,8234 -12,9%
1.9	Внутренняя отделка	-	Отсутствует	Предчистовая -4 789	Предчистовая -4 789	Предчистовая -4 789	Предчистовая -4 789
1.10	Разводка коммуникаций	руб./кв.м	Отсутствует	Имеется -17%	Имеется -17%	Имеется -17%	Имеется -17%
1.11	Площадь жилого дома	кв.м	339,4	206,8	178,5	156,3	138,0
1.12	Площадь земельного участка	кв.м	1 009	1 205	1 541	615	654
1.13	Цена предложения	руб.	–	<b>11 500 000</b>	<b>12 490 000</b>	<b>8 600 000</b>	<b>9 300 000</b>
	- в уд. измерении за 1 кв.м	руб.	–	55 609	69 972	55 022	67 391
1.14	Скидка на торг	%	–	14,5%	14,5%	14,5%	14,5%
1.15	Цена продажи	руб.	–	9 830 000	10 680 000	7 350 000	7 950 000
	- в удельном измерении за 1 кв.м	руб.	–	47 534	59 832	47 025	57 609

Таблица 13.1 Продолжение

1	2	3	4	5	6	7	8
2	<b>Корректировка цен продажи, руб.</b>						
2.1	Передаваемые права	–	–	0	0	0	0
	Скорректированная цена	–	–	9 830 000	10 680 000	7 350 000	7 950 000
2.2	Условия финансирования	–	–	0	0	0	0
	Скорректированная цена	–	–	9 830 000	10 680 000	7 350 000	7 950 000
2.3	Условия продажи	–	–	0	0	0	0
	Скорректированная цена	–	–	9 830 000	10 680 000	7 350 000	7 950 000
2.4	Дата продажи	–	–	0	0	0	0
	Скорректированная цена	–	–	9 830 000	10 680 000	7 350 000	7 950 000
2.5	Благоустройство и улучшения	–	–	0	0	0	0
	Корректировка в процентах			0%	0%	0%	0%
	Скорректированная цена	–	–	9 830 000	10 680 000	7 350 000	7 950 000
2.6	Конструктивное исполнение	–	–	0	0	-147 000	-159 000
	Корректировка в процентах			0%	0%	0%	-2%
	Скорректированная цена	–	–	9 830 000	10 680 000	7 203 000	7 791 000
2.7	Месторасположение	–	–	0	0	0	0
	Корректировка в процентах			0%	0%	0%	0%
	Скорректированная цена	–	–	9 830 000	10 680 000	7 203 000	7 791 000
2.8	Масштаб (ликвидность)	–	–	-717 578	-1 000 053	-805 796	-1 002 157
	Корректировка в процентах			-7,3%	-9,4%	-11,2%	-12,9%
	Скорректированная цена	–	–	9 112 422	9 679 947	6 397 204	6 788 843
2.9	Внутренняя отделка	–	–	-990 365	-854 837	-748 521	-660 882
	Корректировка в процентах			-11%	-9%	-12%	-10%
	Скорректированная цена	–	–	8 122 057	8 825 111	5 648 684	6 127 961
2.10	Разводка коммуникаций	–	–	-1 380 750	-1 500 269	-960 276	-1 041 753
	Корректировка в процентах			-17%	-17%	-17%	-17%
	Скорректированная цена	–	–	6 741 307	7 324 842	4 688 407	5 086 208
2.10	Площадь жилого дома	–	–	4 322 521	6 602 617	5 492 306	7 422 915
	Корректировка в процентах			64%	90%	117%	146%
	Скорректированная цена	–	–	11 063 828	13 927 458	10 180 713	12 509 123
2.11	Площадь земельного участка	–	1 009	1 205	1 541	615	654
	Стоимость зем.участка, руб./кв.м	–	3 494	3 494	3 494	3 494	3 494
	Стоимость зем.участка, руб.	–	<b>3 525 000</b>	<b>4 209 737</b>	<b>5 383 573</b>	<b>2 148 538</b>	<b>2 284 787</b>
	Корректировка в абсолют.выр.	–		-684 737	-1 858 573	1 376 462	1 240 213
	Корректировка в процентах	–		-6%	-13%	14%	10%
	Скорректированная цена	–	–	<b>10 379 091</b>	<b>12 068 886</b>	<b>11 557 175</b>	<b>13 749 336</b>

Таблица 13.1 Продолжение

1	2	3	4	5	6	7	8
3	Удельный вес	-	-	<b>0,30</b>	<b>0,26</b>	<b>0,23</b>	<b>0,21</b>
	- показатель совокупной корректировки	%	-	105,5%	138,7%	170,6%	197,5%
	- коэффициент соответствия объекту оценки	-	-	0,948	0,721	0,586	0,506
	- сумма коэффициентов соответствия	-	-	2,762			
4	Стоимость по методу сравнения продаж (округленно)	<b>руб.</b>	-	<b>11 792 000</b>			

Стоимость жилого дома с земельным участком, определенная сравнительным подходом, составляет: **11 792 000 рублей**, или 34 744 руб./кв.м.

Рассчитанная величина стоимости **соответствует рыночным данным** и позиционируется ниже диапазона цен на аналогичные дома согласно проведенного анализа рынка недвижимости (55 609 – 69 972 руб./кв.м), табл. 10.3 настоящего отчета, т.к. объект оценки – незавершенный строительством жилой дом. Для завершения строительства необходимо проведение отделочных работ, монтаж окон и дверей, проведение разводки коммуникаций. Сопоставимые аналоги выбраны с идентичным конструктивным исполнением и в сравнительной близости от оцениваемого жилого дома (один населенный пункт – с. Высокая Гора, близлежащие улицы), рис. 10.1.

## 14. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Ст. 16 ФСО-1 определяет, что доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Доходный подход определяет стоимость объекта приведением ожидаемых будущих доходов в оценку их стоимости в настоящее время.

### **Обоснование отказа от использования доходного подхода**

Основным мотивом отказа от применения того или иного подхода является отсутствие или низкая достоверность необходимой для применения этого подхода информации. В некоторых случаях, отказ от применения подхода может быть связан с нецелесообразностью или плохой применимостью результатов подхода для данного типа объекта оценки. Основные случаи отказа от применения подходов связаны с низкой достоверностью возможных результатов.

*Но не только отсутствие рыночной информации может служить поводом для отказа от использования того или иного подхода. Отказ от использования какого-либо подхода к оценке допускается, если таковой не отражается негативно на точности получаемого результата.*

Допустимость отказа может быть связана с тем, что потенциальные покупатели, принимая решение о цене покупки объекта, не ориентируются на возможные доходы от аренды, а отталкиваются от его потребительских свойств и их ценности. Т.е. если мотивы поведения участников данного сегмента рынка не имеют никакого отношения к принципам, на которых основывается соответствующий подход к оценке.

Необходимость применения методов того или иного подхода снижается в той степени, в какой они перестают отражать модель поведения участников рынка.

Результат по доходному подходу в максимальной степени соответствует рыночной стоимости только в том случае, когда потеря арендного дохода неизбежно ведет к полной или достаточно существенной потере стоимости объекта. Так, если гипотетически предположить, что допустимо было бы поставить перед новым собственником ограничение (обременение), влекущее невозможность сдачи объекта недвижимости в аренду, то не в отношении всякой недвижимости это обстоятельство отразилось бы на рыночной стоимости.

Рассмотрим ситуацию, когда оценщик принял решение рассчитать стоимость объекта оценки, в отношении которого доступна рыночная информация об арендных ставках аналогичных объектов. Предположим, он смог последовательно рассчитать арендные платежи, валовый доход, недозагрузку и операционные расходы, что позволило получить величину чистого дохода. Далее необходимо рассчитать ставку капитализации. Последнюю рекомендуется рассчитывать методом рыночной экстракции. Но природу или точнее экономическое содержание ставки капитализации и самого метода капитализации отражает классическая формула (модель) Гордона. Последняя связана с рядом известных допущений. Чтобы устранить различия между реальностью и данными допущениями возникает необходимость учесть в ставке капитализации некоторые обстоятельства, самые критичные из которых – это возможность дополнительного дохода от роста цен на саму недвижимость и наличие остаточной стоимости объекта после потери арендного дохода. Данные проблемы детально рассматриваются Лейфером Л.А. в Справочнике оценщика недвижимости (Том. 2, 2014 г.).

Насколько доход от роста цен на саму недвижимость более существенен, чем непосредственно доход от аренды, настолько причинно-следственная связь между арендой и стоимостью ослабевает. Возможность сохранения значительной остаточной стоимости объекта после потери арендного дохода

также существенным образом снижает ставку капитализации, достоверность результата доходного подхода и нивелирует влияние арендных доходов на итоговую величину рыночной стоимости.

Федеральные стандарты оценки содержат следующие положения в отношении доходного подхода.

Доходный подход – способ оценки имущества, основанный на определении стоимости будущих доходов от его использования. Согласно, данному подходу стоимость объекта оценки определяется его потенциальной способностью приносить доход.

Доходный подход – это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Доходный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов в соответствии с требованиями инвестора. Требования к конечной отдаче отражают различия в рисках, учитывая тип недвижимости, местоположение, условия и возможности регионального рынка и др.

Определение текущей стоимости всех будущих доходов может быть осуществлено применением метода капитализации дохода и метода дисконтирования денежных потоков.

Преимущества методов оценки, используемых в рамках доходного подхода, следующие: только доходный подход ориентирован на будущее, то есть учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат инвестиций и т. д.; учитывается рыночный аспект, поскольку требуемая ставка дохода вычисляется с использованием реальных рыночных данных.

Недостатки доходных методов состоят в трудностях, связанных с прогнозированием будущих событий, в особенности на долгосрочную перспективу.

В соответствии с международными стандартами оценки (ч. 2, доп. 1, п. 8 «Доходная недвижимость и механизм инвестиций»), для применения доходного подхода в первую очередь необходимо определить потенциальную способность недвижимости приносить доход.

Определяющим фактором являются мотивы приобретения объекта и вытекающий из них текущий способ его использования.

Мотивы, по которым приобретается недвижимость как таковая, включают:

- использование для удовлетворения физиологических запросов (например, в качестве жилья) и некоторых других потребностей;
- использование для удовлетворения психологических запросов (например, из соображений престижа);
- использование для удовлетворения хозяйственных нужд;
- средство страхования сбережений от обесценения (в условиях инфляции);
- получение дохода.

В соответствии с международными стандартами оценки (пункт 5.12.2 МР 1 «Оценка стоимости недвижимого имущества») **доходный подход особенно важен для объектов имущества, которые покупаются и продаются, исходя из их способности приносить доходы.**

Доход, который способен принести объект недвижимости, определяется тем, насколько высоко рынок оценивает присущие объекту свойства (месторасположение, размер и форма земельного участка, характеристика улучшений на участке).

Существуют две основные формы получения дохода от операций с недвижимостью: периодический арендный доход и выручка от продажи объекта в конце периода владения.

Кроме того, в результате исследования рынка не было выявлено предложений зданий подобного конструктивного исполнения в аренду.



Мотивы приобретения подобной недвижимости большинства участников рынка не связаны с извлечением дохода. Применение доходного подхода заведомо даст заниженный результат.

Учитывая то обстоятельство, что доходному подходу и без того присущи недостатки субъективности, применение доходного подхода в данном случае приведет к существенным погрешностям.

*Таким образом, отказ от применения доходного подхода в данном случае связан одновременно с несколькими обстоятельствами. Во-первых, это отсутствие необходимой рыночной информации, позволяющей с надлежащей степенью достоверности спрогнозировать величину и стабильность денежных потоков от аренды. Во-вторых, для данного сегмента рынка, на котором позиционируется объект оценки (как территориально, так и по назначению), доходы от аренды не лежат в основе мотивации потенциальных покупателей. В-третьих, отказ от использования доходного подхода к оценке в данном случае не отражается негативно на точности получаемого результата.*

## **15. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать весовые коэффициенты результатам оценки, полученным каждым из подходов. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых методов оценки, присутствует в итоговой величине рыночной стоимости оцениваемого объекта (с учетом целей оценки). Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100%).

### **15.1. Описание процедуры согласования**

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени её достоверности. Для определения итоговой величины стоимости используется метод средневзвешенного значения, а также субъективное мнение Оценщика.

### **15.2. Обоснование выбора использованных весов**

Согласование полученных показателей стоимости заключается в сведении трёх стоимостных показателей, полученных на основе подходов по затратам, сопоставимым продажам и доходам к единой итоговой средневзвешенной величине рыночной стоимости оцениваемых объектов.

**Затратный подход.** Этот подход заключен в расчете восстановительной стоимости объекта за вычетом всех форм накопленного износа. В основном полезен для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых нет рынка, либо для объектов с незначительным износом.

**Доходный подход.** Доходный подход отражает намерения потенциального инвестора, однако при его использовании применяется достаточно много субъективных предложений, что может быть отнесено к недостаткам данного подхода. Учитывая экономическую ситуацию, сложившуюся в стране на сегодняшний день трудно прогнозировать такие цифры как ставка дисконта, процент инфляции и т.п.

**Сравнительный подход.** Сравнительный подход основывается на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи, основываясь на информации об аналогичных сделках. Другими словами, этот подход имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленное на продажу имущество заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Согласование – получение итоговой величины стоимости объекта оценки как обоснованного обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Оценщик определяет, в какой степени результат того или иного подхода соответствует данным рынка, не противоречит ли им, руководствуясь критериями согласования, такими как: соответствие используемого подхода цели, назначению оценки, типу оцениваемой недвижимости и т.п.; точность расчетов, прогнозов, предположений, проведенных в рамках применения каждого подхода, достоверность и актуальность использованной информации. На основании проведенного тщательного анализа и профессионального опыта оценщик определяет окончательное значение стоимости путем взвешивания результатов, полученных применением различных подходов.

Имевшиеся в распоряжении оценщиков данные о состоянии оцениваемого объекта позволили использовать при выполнении данной работы затратный подход. Затратный подход в наибольшей степени учитывает затраты на создание подобного объекта. Однако в отличие от подхода сравнительного анализа продаж он не может в полном объеме учесть затруднения в поисках потенциального покупателя, которому необходим был бы объект именно с таким функциональным назначением, а также с особенностями конструктивных и планировочных решений и с данным местоположением. Результат стоимости, полученный применением затратного подхода к оценке недвижимости, но не учитывает его коммерческую привлекательность и состояние рынка недвижимости в регионе. Затратному подходу присваивается 5 баллов.

Степень развития рынка недвижимости на дату оценки, наличие достаточного объема информации по сделкам с сопоставимыми объектами для проведения достоверного сравнительного анализа, а также отсутствие у объекта оценки исключительных экономических выгод или каких-либо обременений, не отражающих общее состояние рынка, позволяют подходу сравнительного анализа продаж присвоить максимальный рейтинг 5 баллов.

Доходный подход не использовался ввиду того, что объект оценки предполагается использовать как жилое помещение в личных целях, что не связано с получением дохода. Учитывая

некоммерческий характер, степень готовности и техническое состояние объектов недвижимости, входящих в состав объекта оценки, считаем, что результаты по затратному и сравнительному подходу позволяют получить достоверную итоговую величину рыночной стоимости объекта оценки.

Согласование полученных результатов производится по формуле:

$$(C_z * R_z + C_p * R_p) / (R_z + R_p), \text{ где}$$

$C$  - стоимость объекта, рассчитанная по одному из методов;  $R$  - рейтинг каждого метода.

Мы присвоили: 1. Затратному подходу – 5 баллов,

2. Подходу сравнительного анализа продаж – 5 баллов.

Проведенные расчеты и анализ имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость объекта оценки с учетом ограничительных условий и сделанных допущений составляет:

**Таблица 15.1** Согласование подходов при определении рыночной стоимости объекта

Наименование объекта	Общая площадь, кв.м	Результаты расчетов по			Рыночная стоимость, руб.	Удельный показатель рыночной стоимости, руб./кв.м
		затратному подходу, руб.	сравнительному подходу, руб.	доходному подходу, руб.		
Объект незавершенного строительства с земельным участком	339,4	10 845 000	11 792 000	отказ	<b>11 319 000</b>	33 350

Рыночная стоимость единого объекта недвижимости (объекта незавершенного строительства и земельного участка) составляет **11 319 000 руб.**

Для определения рыночной стоимости объекта незавершенного строительства от рыночной стоимости единого объекта недвижимости (объекта незавершенного строительства и земельного участка) воспользуемся методом выделения. Тогда стоимость объекта незавершенного строительства составит:

$$7\,794\,000 \text{ руб.} = 11\,319\,000 \text{ руб.} - 3\,525\,000 \text{ руб.}$$

Проведенные расчеты и анализ имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод, что с учетом ограничительных условий и сделанных допущений на дату оценки:

*Рыночная стоимость объекта незавершенного строительства с земельным участком составляет:*

**11 319 000 (Одиннадцать миллионов триста девятнадцать тысяч) рублей**  
в том числе:

*рыночная стоимость объекта незавершенного строительства составляет:*

**7 794 000 (Семь миллионов семьсот девяносто четыре тысячи) рублей,**

*рыночная стоимость земельного участка составляет:*

**3 525 000 (Три миллиона пятьсот двадцать пять тысяч) рублей.**

### 15.3 Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки

Статьей 3 Закона об оценке установлено, что рыночная стоимость является наиболее вероятной ценой, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке. Для каждого объекта, оборачивающегося на рынке, существует некоторый диапазон цен, по которым может быть совершена сделка, а Оценщик определяет наиболее вероятную величину из указанного диапазона. Важно понимать, что рыночная сделка может быть совершена по значениям, лежащим внутри рыночного диапазона цен.

В п. 30 ФСО №7 отмечено: «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное».

Для целей выполнения данного пункта ФСО №7 Оценщиком была использована методика, изложенная в Практических рекомендациях по определению возможных границ интервала итоговой стоимости, авторы: Ильин М.О., к.э.н., Исполнительный директор НП «СРОО «Экспертный совет», Лебединский В.И., к.э.н., Первый вице-президент, Председатель Экспертного совета НП «СРОО «Экспертный совет».

Погрешность определения стоимости объекта оценки обуславливается следующими составляющими:

- погрешность исходных данных;
- погрешность методов расчета;
- субъективная погрешность, вносимая Оценщиком.

Погрешность исходных значений – исходные данные, используемые в расчетах, имеют свои рыночные разбросы, обусловленные указанными выше объектными и рыночными составляющими.

Погрешность методов расчета – каждая методика расчета привносит в итоговый результат свою собственную погрешность (ошибку).

Графически процесс формирования погрешности на примере метода сравнения продаж в сравнительном подходе к оценке показан на рис. 15.1, 15.2.

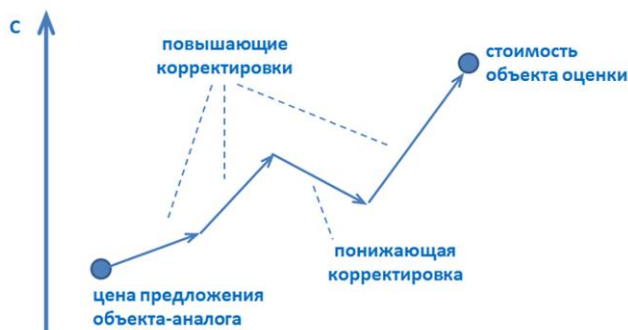


Рис. 15.1. Общая схема внесения корректировок

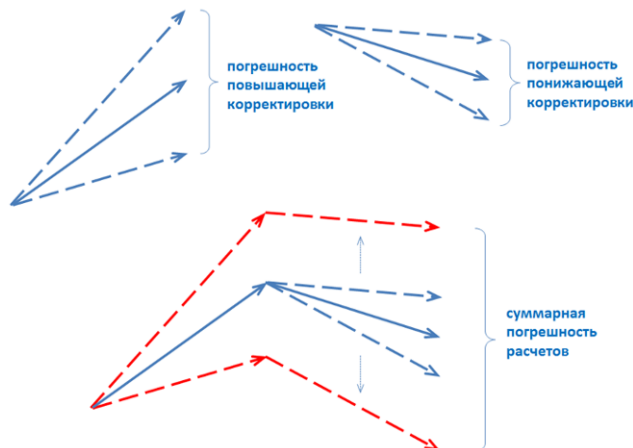


Рис. 15.2. Погрешность корректировок и суммарная погрешность расчета при двух корректировках

С некоторым упрощением суммарная погрешность расчетов может быть определена по следующей формуле:

$$\rho = \sum_{i=1}^n K_i \times D_{K_i}, \quad (1)$$

где:  $\rho$  - суммарная погрешность расчета, %;  
 $K_i$  - размер  $i$  – ой корректировки, %;  
 $D_{K_i}$  - погрешность внесения  $i$  – ой корректировки.

В реальной оценочной практике расчет статистическими методами затруднен в связи со сложностью определения показателей  $DK_i$ . Вместе с тем можно указать определенные ориентиры. Например, поверхностный анализ данных «Электронного справочника оценщика» на портале «Оценщики и Эксперты» показывает, что при уровне доверия 0,9 погрешность корректировок, вносимых на основе экспертного мнения, составляет порядка 33% (наиболее вероятная величина корректировки лежит в диапазоне: математическое ожидание  $\pm 1/3$  математического ожидания). При расчетном обосновании корректировок их точность обычно выше.

Дополнительно возникает вопрос соотношения диапазонов, обусловленных рыночной конъюнктурой и погрешностью расчетов. Например, рыночный разброс цен, обусловленный объектно-рыночными аспектами, составляет 20%, а суммарная погрешность расчетов – 30%. Что должен брать оценщик за основу суждения о возможных границах интервала: 20%, 30% или их комбинацию? Можно предположить, что величина суммарной погрешности не будет превышать максимального значения по двум показателям. Например, если оценивается стандартная однокомнатная квартира в городе-миллионнике, разброс цен находится на уровне  $\pm 5\%$  (см. таблицу далее). Если суммарная погрешность расчетов превысит данную величину, интервал можно расширить.

Первым и вторым критериями, влияющими на диапазоны стоимости, являются: оборачиваемость объектов (частота сделок), а также развитость рынка – табл. 15.2.

**Таблица 15.2 Примеры диапазонов, в которых может лежать рыночная стоимость объекта оценки, % (учет двух из трех критериев)**

		Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
		низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	высокая (стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)
Развитость рынка	низкая (депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров)	$\pm 30$	$\pm 20$	$\pm 15$
	средняя (региональные центры)	$\pm 25$	$\pm 15$	$\pm 10$
	высокая (города-миллионники, крупные городские агломерации)	$\pm 20$	$\pm 10$	$\pm 5$

На основе имитационного моделирования влияние качества (детализации) информации можно оценить в размере 0,8 – 1,2 от диапазона стоимости, указанного в таблице выше.

Итоговый интервал определяется по следующей формуле:

$$i = i_{1,2} \times k_3, \quad (2)$$

где:  $i$  - итоговый интервал стоимости;

$i_{1,2}$  - интервал стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов);  
 $k_3$  - значение критерия 3 (0,8; 1,0 или 1,2).

Итоговая взаимосвязь указанных критериев и диапазона стоимости объектов недвижимости может быть представлена в виде трехмерной матрицы – рис. 15.3.

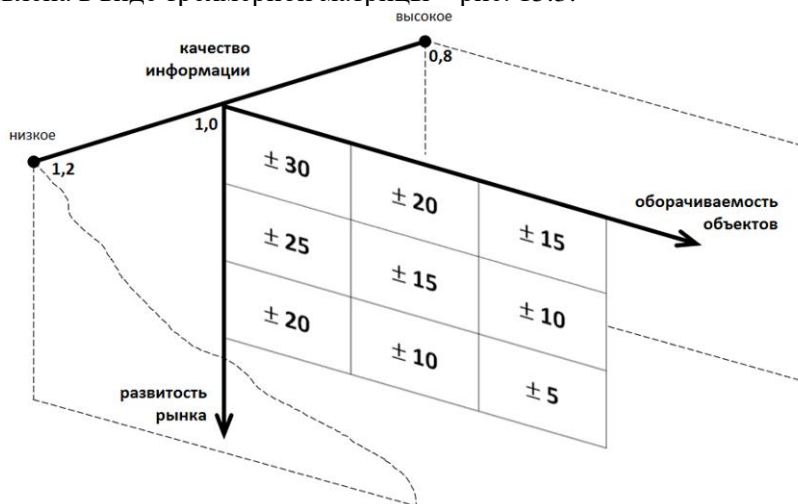


Рис. 15.3. 3D-матрица интервалов стоимости

В аналитическом виде наиболее распространенные виды интервалов можно представить следующим образом:

- величина  $b$  лежит в интервале от  $a$  до  $c$ , не включая их. Это открытый интервал, который обозначается как  $(a; c)$ ;
- величина  $b$  лежит в интервале от  $a$  до  $c$ , включая их. Это закрытый интервал, который обозначается как  $[a; c]$ .

Поскольку в законе об оценочной деятельности не конкретизирован вид интервала, можно рекомендовать указывать более общий закрытый интервал – использовать оборот «включительно».

В эконометрике (разделе математической статистики, занимающейся изучением зависимостей между величинами экономического характера, прежде всего стоимостью) общепринято упрощение, в соответствии с которым вероятностный характер рыночной стоимости описывается в виде нормального (гауссова) распределения – рис. 17.4. Таким образом, в большинстве оценочных ситуаций, если у Оценщика нет оснований считать иначе, границы интервала целесообразно отображать симметрично относительно результата оценки, полученного в отчете об оценке.

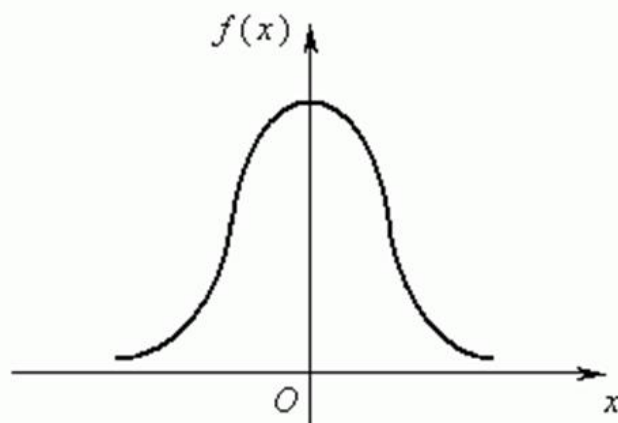


Рис. 15.4. Распределение Гаусса (нормальное распределение)

Отметим, что в некоторых работах эмпирически доказывается, что не всегда распределение рыночных цен соответствует нормальному. Например, в одном из источников отмечено, что подавляющее большинство распределений в малочисленных группах цен на гомогенные товары нельзя определить как нормальные, хотя их можно рассматривать как приблизительно симметричные

(исследование было посвящено рынку крупной и мелкой бытовой техники, электроники, компьютерных комплектующих и периферии, сантехники, инструмента и пр.).

Не ставя под сомнение полезность подобных исследований, отметим, что любое моделирование, в т.ч. экономико-математическое, к которому относится и оценка стоимости, рассматривает объект моделирования с некоторым разумным упрощением. В подавляющем большинстве случаев, если у Оценщика нет оснований считать иначе, упрощение рыночного распределения до уровня нормального видится оправданным, поскольку, с одной стороны, позволяет применить развитый статистико-математический аппарат анализа подобных распределений, а с другой – не вносит существенного искажения в результаты моделирования.

Правила оформления математических элементов в научной литературе показывают, что интервал обычно указывается одним из трех способов:

- 1) указание граничных значений интервала – от  $a$  до  $c$ ;
- 2) указание результата с возможным относительным разбросом –  $b$  в диапазоне  $\pm 10\%$ ;
- 3) указание результата с возможным абсолютным разбросом –  $b$  в диапазоне  $\pm 10\,000$ .

Пункт 16 ФСО №3 дает Оценщику право округлять итоговый результат оценки. При этом законодательство об оценочной деятельности не содержит запрета на округление промежуточных результатов оценки или других величин, указанных в отчете об оценке – информацию о границах интервала рекомендуется представлять в округленном виде.

Приведем расчет интервала (нижней и верхней границы) по объектам, входящим в состав объекта оценки; качество информации, использованной при проведении оценки, может быть охарактеризовано как «среднее», значение 1,0.

Для определения ширины интервала принимаем оборачиваемость активов: средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба).

По поводу расположения объекта. Объект расположен в населенном пункте, расположенном в непосредственной близости от города Казани. Оборачиваемость объектов высокая, рынок продажи индивидуальных жилых домов активно развит. Поэтому, учитывая развитость рынка в регионе, а также достаточно близкое расположение от крупного города, определим развитость рынка как среднюю ( $\pm 10\%$ ).

Соответственно, ширина интервала определяется как произведение:  $\pm 10\% \times 1,0 = \pm 10\%$ .

Далее приведен расчет границ интервала по объектам, входящим в состав объекта оценки.

**Таблица 15.3 Расчет границ интервала по объектам, входящим в состав объекта оценки**

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб.	Нижняя граница, руб.	Верхняя граница, руб.
1	Жилой дом	7 794 000	7 015 000	8 573 000
2	Земельный участок	3 525 000	3 173 000	3 878 000
ИТОГО:		<b>11 319 000</b>	<b>10 188 000</b>	<b>12 451 000</b>

Из представленных расчетов следует, что стоимость объекта (объекта незавершенного строительства с земельным участком) может находиться в интервале: от 10 188 000 руб. до 12 451 000 руб.



## 16. РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ

Рассчитанная выше рыночная стоимость предполагает, что оцениваемый объект будет реализовываться в рыночных условиях, важнейшим из которых является невынужденный характер действий обеих сторон сделки и разумные сроки реализации объекта. Однако в ходе проведения процедур, применяемых в деле о банкротстве, возникает необходимость расчета ликвидационной стоимости объекта оценки, т.к. предполагается, что может возникнуть необходимость реализации имущества в краткие сроки и нести дополнительные расходы, связанные с продажей объекта.

В соответствии с Федеральным стандартом оценки №12 ликвидационная стоимость объекта определяется в следующих случаях:

- в ходе проведения процедур, применяемых в деле о банкротстве;
- в ходе исполнительного производства;
- при разработке и экспертизе программ реорганизации организаций;
- при финансировании реорганизации организаций;
- в случаях оценки имущества для целей залога с применением Федерального стандарта оценки "Оценка для целей залога (ФСО N 9)";

• иных случаях отчуждения имущества за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

Ликвидационная стоимость имущества – стоимость имущества при его вынужденной продаже. Иными словами ликвидационная стоимость, или стоимость при вынужденной продаже может быть определена как денежная сумма, которая реально может быть получена от продажи собственности в сроки, слишком короткие для проведения адекватного маркетинга в соответствии с определением рыночной стоимости.

В рамках данного Отчета определение ликвидационной стоимости объекта проводилось согласно Методических рекомендаций по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции (на базе метода GMLV) Виктора Галасюка.

Метод GMLV не один год используется не только в России, но и за рубежом. Данная методика положена в основу внутренних методик многих кредитных учреждений.

Ликвидационная стоимость объектов определяется на основе их рыночной стоимости в соответствии с концепцией вынужденности и ускоренности реализации объектов.

Ликвидационная стоимость объекта определяется на основе его рыночной стоимости по формуле:

$$V_L = V_m \times k_L = V_m \times \frac{K_e}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{t_d \times m}}$$

где  $V_L$  – ликвидационная стоимость объекта оценки, соответствующая фиксированному периоду его экспозиции ( $t_f$ ), который короче разумно долгого периода экспозиции;

$V_m$  – рыночная стоимость объекта оценки;

$k_L$  – коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта оценки;

$t_d$  – период дисконтирования;

$m$  – количество периодов начисления процентов в течение года;

$i$  – годовая ставка дисконта, используемая при расчете ликвидационной стоимости (выраженная как десятичная дробь);

$K_e$  – коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки.

$$t_d = t_r - t_f$$

где  $t_r$  – разумно долгий период экспозиции объекта оценки (для объекта оценки – 12 месяцев);

$t_f$  – фиксированный период экспозиции объекта оценки (для объекта оценки – 6 месяцев);

**Таблица 16.1 Значения коэффициента эластичности спроса по цене**

Тип спроса	Подтип спроса	Диапазон значений коэффициента эластичности спроса по цене $ E_D $	Значения коэффициента $K_D$
Абсолютно эластичный	Абсолютно эластичный	$ E_D  \rightarrow \infty$	1
Эластичный	Сильно-эластичный	$ E_D  > 2$	1
	Средне-эластичный	$1,5 <  E_D  \leq 2$	0,94
	Слабо-эластичный	$1 <  E_D  \leq 1,5$	0,85
С единичной эластичностью	С единичной эластичностью	$ E_D  = 1$	0,76
Неэластичный	Слабо-неэластичный	$0,66 <  E_D  < 1$	0,68
	Средне-неэластичный	$0,33 <  E_D  \leq 0,66$	0,46
	Сильно-неэластичный	$0 <  E_D  \leq 0,33$	0,16
Абсолютно неэластичный	Абсолютно неэластичный	$ E_D  = 0$	0

Для определения величины коэффициента эластичности спроса для исследуемого объекта необходимо установить к какому из подтипов спроса, представленных в таблице 16.1, относится спрос на данный объект. Для этого необходимо определиться с базовыми факторами эластичности спроса по цене: количество потенциальных покупателей и степень специализации объекта. О существенной роли указанных факторов свидетельствует, в частности, мнение известного английского специалиста Кристофера Блумфилда: «Правилом является следующее положение: чем специализированнее активы и чем меньше покупателей, тем большая применяется скидка, когда определяется стоимость обеспечения»<sup>1</sup>.

Чем больше для конкретного объекта число потенциальных покупателей, тем выше эластичность спроса по цене на него, и наоборот – чем меньше число потенциальных покупателей, тем ниже эластичность спроса по цене. Ведь чем больше число потенциальных покупателей, тем, по-видимому, выше потенциальная реакция на изменение цены данного объекта. Чем выше степень специализации объекта, тем ниже эластичность спроса по цене на него, и наоборот – чем ниже степень специализации объекта, тем выше эластичность спроса по цене на него. Ведь чем выше степень специализации объекта, тем сложнее его перепрофилировать, превратив в объект с более широким кругом потенциальных покупателей.

Каждый из двух базовых факторов эластичности спроса по цене можно качественно оценить с помощью трехуровневой шкалы: значительно, средне и незначительно с применением матрицы, позволяющей на основании качественной оценки факторов определить подтип спроса для конкретного объекта:

**Таблица 16.2 Значения коэффициента эластичности спроса по цене**

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса
Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный
Значительное	Средняя	Сильно-эластичный
Значительное	Значительная	Средне-эластичный
Среднее	Незначительная	Слабо-эластичный
Среднее	Средняя	С единичной эластичностью
Среднее	Значительная	Слабо-неэластичный
Незначительное	Незначительная	Средне-неэластичный
Незначительное	Средняя	Сильно-неэластичный
Незначительное	Значительная	Абсолютно неэластичный

Исходя из специфики оцениваемого оборудования, количество потенциальных покупателей указанных зданий можно качественно оценить, как Среднее.

<sup>1</sup> «Практические аспекты учета фактора эластичности спроса по цене при определении ликвидационной стоимости объектов оценки и характеристика их ликвидности», Галасюк В., Галасюк В. Вестник оценки. № 4. 2003г.

Учитывая наличие возможности без особых материальных и временных затрат изменения функционального назначения объекта оценки, степень специализации исследуемого объекта можно качественно оценить, как незначительная.

Оцениваемый объект имеет среднее количество потенциальных покупателей, поскольку объект представляет собой здание в селе Высокая Гора, на окраине крупного города, пользующееся средним спросом. Характеризуется незначительной степенью специализации, поскольку объект оценки предназначен для проживания. Следовательно, на основании приведенной таблицы спрос характеризуется как **слабо-эластичный** и коэффициент эластичности  $K_e = 0,85$ .

По мнению авторов методики (Валерий Галасюк, Виктор Галасюк), **целесообразным использовать для расчета ликвидационной стоимости объектов залога именно ставку процента по банковским кредитам**. Причем, это должна быть ставка процента, устанавливаемая банком, по кредитам на срок максимально близкий к периоду от момента возможной реализации объекта залога по ликвидационной стоимости до момента возможной реализации этого объекта по рыночной стоимости, в случае “разумно долгого” периода его экспозиции на рынке.

**При ликвидации предприятия, когда происходит ускоренная реализация его активов, целесообразно в качестве ставки процента для расчета ликвидационной стоимости этих активов использовать именно ставку процента по банковским депозитам**. В этом случае также могут возникнуть сомнения в правильности выбора ставки процента, из-за рискованности такого размещения средств. Однако, если взглянуть на эти сомнения с вышеизложенных позиций в отношении риска, то видно, что депозитный вклад в надежный коммерческий банк может оказаться менее рискованным, чем вложение средств в безрисковые государственные ценные бумаги. Ведь ставки процента по банковским депозитам, как показывает мировая практика, обычно выше, чем по государственным ценным бумагам и, следовательно, депозитным вкладам свойственен меньший инфляционный риск.

В нашем случае оценка объекта производится в условиях реализации имущества предприятия в рамках процедур несостоятельности должника, ликвидационных процедур. Поэтому годовая ставка дисконта, используемая при расчете ликвидационной стоимости ( $i$ ), принимается на уровне годовой ставки по банковским депозитам, которая определяется по рыночным данным.

Ставки по банковским депозитам во многом определяются ключевой ставкой Банка России.

Ключевая ставка – это минимальный процент, под который Банк России выдает кредиты коммерческим банкам и принимает от них деньги на депозиты. Получив кредит у ЦБ, банки дают кредиты компаниям и розничным потребителям уже под собственный процент, который чуть выше процента ЦБ.

На дату оценки на рынке имеются признаки существенной неопределенности, связанные с ситуацией после 24.02.2022.

На конец 22 апреля 2022 года годовая инфляция в целом по России составляла 17,7%. Из-за новых жестких санкций из банков начался массовый отток наличных денег – дефицит ликвидности банковского сектора превысил  $\text{R}7,33$  трлн. Тогда ЦБ внепланово повысил ключевую ставку с 9,5% до 20%. Из-за этого проценты по банковским вкладам выросли до 25%, что вернуло населению желание копить на депозитах.

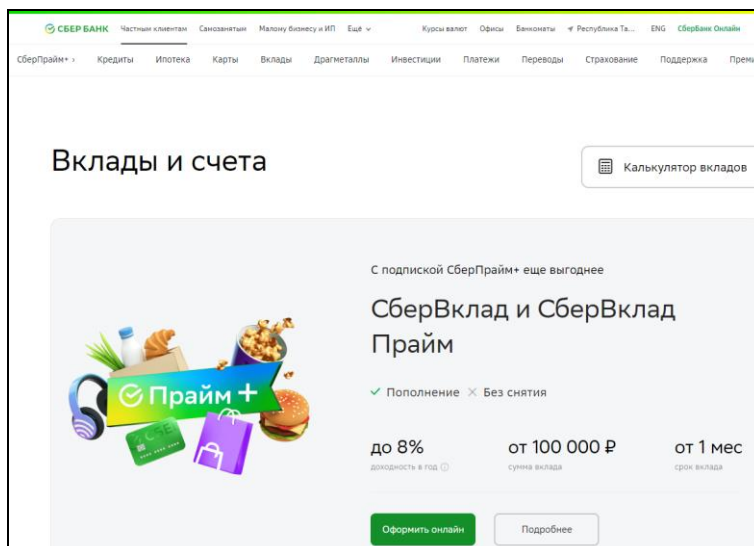
10 июня 2022 Банк России снизил ключевую ставку с 11% до 9,5% годовых. В своем решении регулятор намекнул о дальнейшем смягчении процентной политики, отметив, что «будет оценивать целесообразность снижения ключевой ставки на ближайших заседаниях».

Июньское снижение оказалось уже четвертым после экстренного повышения ставки до 20% в конце февраля 2022 года. Так, в апреле ЦБ снизил ставку сначала с 20% до 17%, а затем с 17% до 14%. В конце мая – с 14% до 11%.

Снизив ставку с 11% до 9,5%, ЦБ вернул ее на уровень февраля до резкого ужесточения политики. Произошло это благодаря стабилизации ситуации на финансовых рынках и в банковской системе, замедлению темпов роста инфляции, а также необходимости восстановления кредитной активности банков.

Вместе с июньским решением Банк России обновил и свои прогнозы по инфляции и среднему значению ключевой ставки. Так, к концу текущего года регулятор ожидает инфляцию на уровне 14–17% (предыдущий прогноз — 18–23%). Прогнозы на 2023 и 2024 годы сохранили: 5–7% и 4% соответственно. Прогноз по средней ключевой ставке на период с 14 июня и до конца 2022 года составил 8,5–9,5%.

На дату оценки ставки по депозитам наиболее крупного коммерческого банка страны – Сбербанка России составляют 8%.



<https://www.sberbank.ru/ru/person/contributions/depositsnew>

Для целей оценки оценщиком принята наиболее вероятная ставка в размере 8%.

Итоговый расчет коэффициента на ускоренность реализации объекта оценки приведен в таблице

16.3.

**Таблица 16.3 Расчет коэффициента на ускоренность реализации объекта оценки**

№ п/п	Наименование показателя	Значение
1	Коэффициент эластичности спроса по цене $K_{\varepsilon}$	0,85
2	Ставка дисконта (депозитов) на дату оценки	8,0%
3	Корректирующий коэффициент на ускоренность реализации объекта оценки	0,8179

Согласно приведенной методики определения коэффициента  $K_{\varepsilon}$ , требуемой ставке доходности в среднем 8%, времени экспозиции 6 месяцев, значение коэффициента, учитывающего влияние эластичности спроса по цене на стоимость объекта ( $kL$ ), принимает значение 0,8179.

**Таблица 16.4 Расчет ликвидационной стоимости объекта оценки**

Показатель	Обозначение	Объект НЗС	Земельный участок
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	Р	7 794 000	3 525 000
Коэффициент, учитывающий ликвидационную скидку	$K_{\varepsilon}$	0,8179	0,8179
Ликвидационная стоимость объекта оценки, руб.	Л	<b>6 375 000</b>	<b>2 883 000</b>
Удельный показатель ликвидационной стоимости, руб./кв.м	-	18 783	2 857
ИТОГО по единому объекту недвижимости:		<b>9 258 000</b>	

Проведенные расчеты и анализ имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод, что ликвидационная стоимость объекта оценки с учетом округления, ограничительных условий и сделанных допущений составляет:

**9 258 000 (Девять миллионов двести пятьдесят восемь тысяч) рублей.**

Оценщик

**Р.Ф. Рафиков**

## **17. ПРИЛОЖЕНИЯ**

- Фотографии объекта оценки.**
- Копии документов на оцениваемое имущество, представленных Заказчиком.**
- Копии документов, содержащих информацию об Оценщике.**
- Заключения специальных экспертиз: отсутствуют (эксперты не привлекались).**



**Фотографии объекта оценки**



**Фото 1. Подъездные пути, окружение**



**Фото 2. Подъездные пути, окружение**



**Фото 3. Подъездные пути, окружение**





Фото 4.



Фото 5.



Фото 6.



Фото 7.



Фото 8.

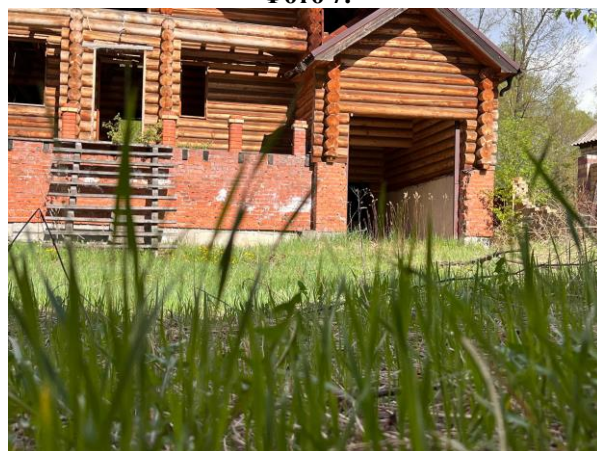


Фото 9.

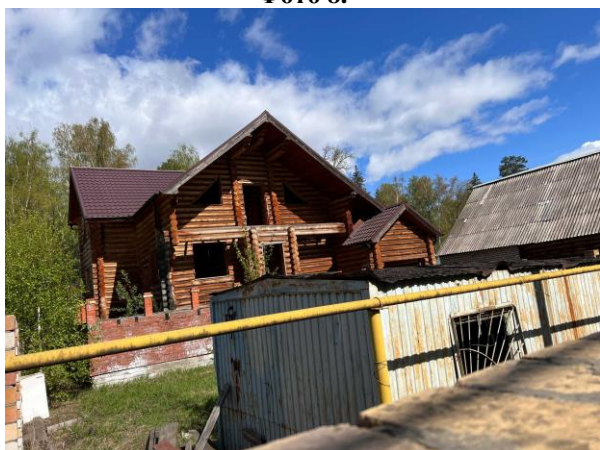


Фото 10. Газоснабжение по улице

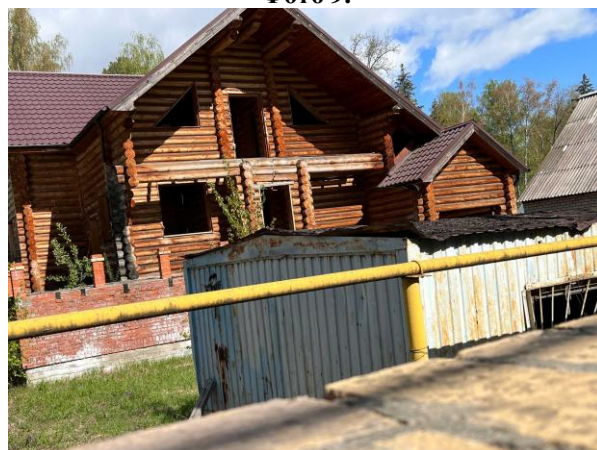


Фото 11. Газоснабжение по улице





Фото 12.



Фото 13.

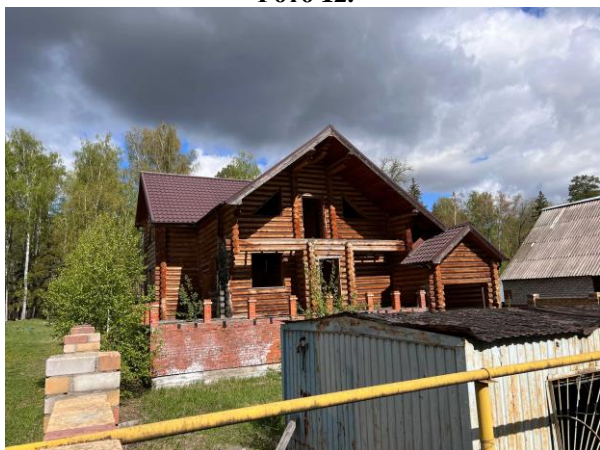


Фото 14.



Фото 15.

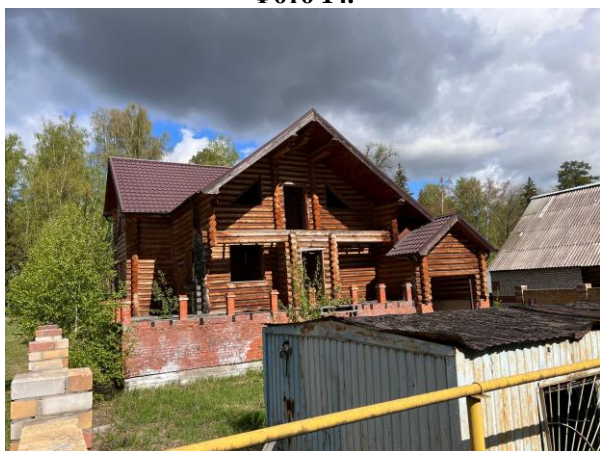


Фото 16.



Фото 17.



Фото 18.

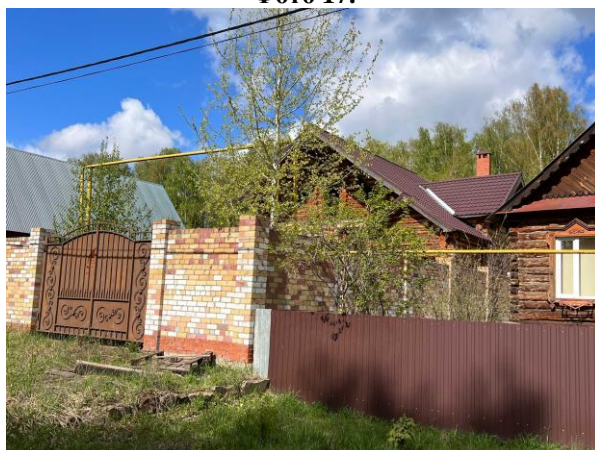


Фото 19.





**Фото 20.**



**Фото 21. Постройка на земельном участке**



**Фото 22.**



**Фото 23.**

Копии документов на оцениваемое имущество, представленных Заказчиком

247307

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Республике Татарстан  
полное наименование органа регистрации прав

28.04.2022г.

№ КУВИ-001/2022-64842273

На основании запроса от 28.04.2022, поступившего на рассмотрение 28.04.2022, сообщаем, что правообладателю Общество с ограниченной ответственностью "Инвест-Кредит"; ИНН: 1655212311; ОГРН: 1111690023840., в период с 01.01.2016 по 28.04.2022 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок	
		Кадастровый номер:	16:16:080311:21	
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Ведение личного подсобного хозяйства	
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Высокогорское сельское поселение, с Высокая Гора, ул. Иске-Казанская, з/у 9.	
		Площадь:	1009 +/- 22	
	1.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	28.03.2013	
		номер государственной регистрации:	16-16-18/013/2013-114	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка и жилого дома незавершенного строительством, выдан 13.03.2013	
	1.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		1.3.1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	16-16-01/173/2014-261
		1.3.2	вид:	Ипотека в силу закона
			номер государственной регистрации:	16-16-18/013/2013-116
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют	



ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН ИЗ ФГИС ЕГРН  
КУЛАГИНСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ В РТ  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ КАЗАНЬ, УЛ. КУЛАГИНА, Д. 1

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП: \_\_\_\_\_ ИМЯ, ФАМИЛИЯ \_\_\_\_\_

М.П. \_\_\_\_\_ УПОМОЩЕННЫ И СОТРУДНИК  
МАМЕДОВ МАГСАД ФАИК-ОГЛЫ

ВРЕМЯ 10:00  
ДАТА 29 04 2022





2	2.1	Вид объекта недвижимости:	Объект незавершенного строительства	
		Кадастровый номер:	16:16:080311:69	
		Назначение объекта недвижимости:	Объект незавершенного строительства	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Адрес:	Российская Федерация, Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Высокогорское сельское поселение, село Высокая Гора, улица Иске-Казанская, дом 9	
		Площадь:	Площадь застройки 339.4 кв.м.	
	2.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	28.03.2013	
		номер государственной регистрации:	16-16-18/013/2013-108	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка и жилого дома незавершенного строительством, выдан 13.03.2013	
	2.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		2.3.1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	16-16-01/173/2014-260
		2.3.2	вид:	Ипотека в силу закона
номер государственной регистрации:	16-16-18/013/2013-110			
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют	
3	Получатель выписки		Онуфриенко Юрий Вячеславович	

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации. Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации

ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН ИЗ ФГИС ЕГРН  
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН КУЛАГИНСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ в РТ  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ КАЗАНЬ, ул. КУЛАГИНА, Д. 1

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

М.П. УПолномоченный  
МАМЕДОВ МАГСАД ФАИК-ОГЛЫ

Сертификат: 59767757135744460051571136178344592  
 Владелец: Росреестр  
 Действителен: с 25.03.2021 по 23.06.2022

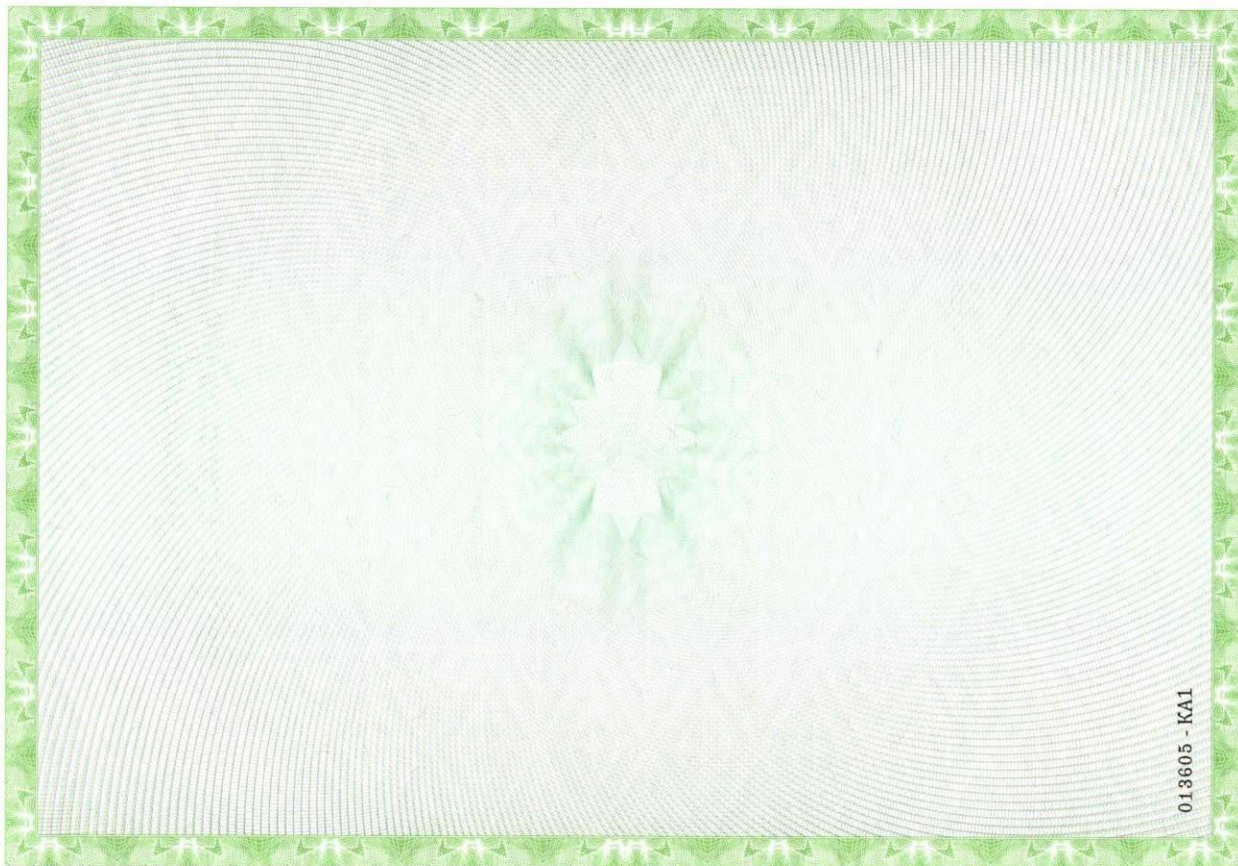
ВРЕМЯ 10:00  
ДАТА 29 04 2022



Копии документов, содержащих информацию об Оценщике













**ДОГОВОР**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**  
**№ 433-548-001491/22**

«10» января 2022 г.

г. Казань

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Рафиков Руслан Фаимович**  
Паспортные данные: серия 9204, номер 476770, выдан ОМ Азино-2 Советского р-на г. Казани от 13.05.2003 г.  
Адрес регистрации: РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 4а, кв. 135
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**  
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «23» января 2022 года по «22» января 2023 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.  
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей**.  
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. **9 600 (Девять тысяч шестьсот) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **23.01.2022 г.**  
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.  
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.  
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.  
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
- 11. УВЕДОМЛЕНИЯ:** 11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	rafikov@list.ru	OsoKazan@ingos.ru
телефонная связь:	8-967-745-79-97	8(843) 567-27-67 доб. 474, 435

СТРАХОВАТЕЛЬ: Рафиков Руслан Фаимович

От Страхователя:  Р.Ф. Рафиков

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:  Е.В. Титова  
Заместитель директора филиала СПАО «Ингосстрах»  
В Республике Татарстан (Татарстан)  
Доверенность № 1 от 15.01.2021 г.

## ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-548-112842/21

«10» ноября 2021 г.

г. Казань

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Общество с ограниченной ответственностью "Экспертно-аналитический центр "Логос"  
Юридический адрес: 421001, РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 4а, оф. 135  
ИНН: 1657201731
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»  
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2  
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 3.1. С «26» ноября 2021 года по «25» ноября 2022 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ФРАНШИЗА):** 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.  
4.2. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.  
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. Страховая премия устанавливается в размере 29 325 (Двадцать девять тысяч триста двадцать пять) рублей за период страхования и подлежит уплате согласно следующему графику:  
1. За период с «26» ноября 2021 г. по «25» мая 2022 г. сумма премии составляет 14 663,00 (Четырнадцать тысяч шестьсот шестьдесят три и 00/100) рублей и подлежит уплате не позднее «26» ноября 2021 года;  
2. За период с «26» мая 2022 г. по «25» ноября 2022 г. сумма премии составляет 14 662,00 (Четырнадцать тысяч шестьсот шестьдесят два и 00/100) рублей и подлежит уплате не позднее «26» мая 2022 года.  
5.2. При неуплате премии (первого взноса) в срок, установленный в договоре страхования как дата уплаты премии (первого взноса), договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.  
Неуплата очередного страхового взноса в срок, установленный договором для его уплаты, признается отказом Страхователя от договора страхования. Моментом прекращения договора при этом является дата окончания оплаченного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанного момента прекращения договора страхования.  
Оплаченным страховым периодом является часть предусмотренного договором срока страхования, пропорциональная отношению оплаченной премии ко всей премии, причитающейся по договору страхования
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «26» ноября 2021 года.  
Страховая защита по настоящему Полису распространяется также на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (Специалистами страхователя) в период с «26» ноября 2015 года по «22» января 2017 года, но только в пределах лимита ответственности по всем и каждому страховому случаю в размере 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей, в период с «23» января 2017 года по «25» ноября 2017 года, но только в пределах лимита ответственности по всем и каждому страховому случаю в размере 40 000 000,00 (Сорок миллионов) рублей, в период с «26» ноября 2017 года по «25» ноября 2020 года, но только в пределах лимита ответственности по всем и каждому страховому случаю в размере 100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей и в период с «26» ноября 2020 года по «25» ноября 2021 года, но только в пределах лимита ответственности по всем и

Страхователь

Страховщик

1



каждому страховому случаю в размере **50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов) рублей.**

- 7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия врученных Правил ему разъяснены и понятны.
- 8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;  
8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.  
9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.  
9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.  
9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 10. ТРЕТЬИ ЛИЦА** 10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:  
10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;  
10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.
- 11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.  
11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной претензией впоследствии не наступила  
11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.
- 12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:** 12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.  
12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

Страхователь



Страховщик



2

### 13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

### 14. УВЕДОМЛЕНИЯ:

14.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:

14.1.1. уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора;

14.1.2. уведомление направлено в виде сообщения электронной почты. Стороны осуществляют отправку по следующим адресам электронной почты: со стороны Страхователя – rafikov@list.ru, со стороны Страховщика – OsoKazan@ingos.ru;

14.1.3. телефонная связь осуществляется по следующим телефонам: со стороны Страхователя – 8-967-745-79-97, со стороны Страховщика – 8(843) 567-27-67 доб. 474, 435.

### 15. ПОДПИСИ СТОРОН

**СТРАХОВАТЕЛЬ:  
ООО "ЭАЦ "ЛОГОС"**

От Страхователя:

Директор



Р.Ф. Рафиков

**СТРАХОВЩИК:  
СПАО «Ингосстрах»**

От Страховщика:

О.А. Сусарова  
Начальник отдела страхования специальных рисков  
Филиала СПАО «Ингосстрах» в РТ (Татарстан)  
Доверенность № 3 от 15.01.2021 г.

