

**ЧАСТНОПРАКТИКУЮЩИЙ ОЦЕНЩИК
ХРИПКО СВЕТЛАНА ВЛАДИМИРОВНА**

ИНН 165040911240

Адрес: 423827, г. Набережные Челны, пр. Московский, д. 144, 243

Телефон: +7 909-312-13-21

e-mail: hsv@nextmail.ru

**ОТЧЕТ № 03/25/37
ОБ ОЦЕНКЕ
РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА:**

- Земельный участок, площадь 1000 +/- 11 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: Для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер: 16:29:060401:1686, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Муслюмовский муниципальный район, Муслюмовское сельское поселение, с Муслюмово, ул. Днепрова, д. 27.

ЗАКАЗЧИК

**Муниципальное казенное учреждение «Палата
имущественных и земельных отношений»
Муслюмовского муниципального района**

**Дата оценки
Дата составления отчета**

**21 марта 2025 года
21 марта 2025 года**

ЧПО Хрипко С.В.



2025 г.

Сопроводительное письмо

**Председателю
Муниципальное казенное учреждение
«Палата имущественных и земельных отношений»
Муслимовского муниципального района
Хантимерову Рустему Фаилевичу**

Уважаемый Рустем Фаилевич!

Согласно договору № 10/24/15 от 07 октября 2024 года независимый оценщик Хрипко Светлана Владимировна (далее Оценщик) произвела расчет рыночной стоимости объекта недвижимости:

- Земельный участок, площадь 1000 +/- 11 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: Для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер: 16:29:060401:1686, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Муслимовский муниципальный район, Муслимовское сельское поселение, с Муслимово, ул. Днепрова, д. 27.

Деятельность Оценщика осуществляется на основании Свидетельства о членстве в саморегулируемой организации оценщиков Общероссийская общественная организация «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ» № 0002037 (регистрационный № 007254 включен в реестр 18.03.11г.).

Профессиональные знания в области оценочной деятельности подтверждаются Дипломом о профессиональной переподготовке ПП-I № 108573 по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» Институт экономики, управления и права (г. Казань), 26.06.2010г.

Произведенный расчет позволяет сделать вывод, что рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 21 марта 2025 года составляет:

№	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
1.	Земельный участок, площадь 1000 +/- 11 кв.м.	320 000
	ИТОГО	320 000

Итоговая стоимость объекта оценки составляет:

320 000 (Триста двадцать тысяч) руб.

ЧПО Хрипко С.В.

МП



Содержание

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ _____	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ _____	6
3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ (ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ) СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ _____	8
4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ _____	9
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ _____	10
6. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ _____	11
7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ _____	11
8. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ _____	15
9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ _____	18
10. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ _____	25
10.1. Месторасположение объекта оценки _____	25
10.2. Свойства объекта оценки _____	26
10.3. Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта оценки _____	27
11. ПРИМЕНЕНИЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ _____	29
11.1. Методология применения сравнительного подхода _____	29
11.2. Расчет стоимости земельного участка методом сравнения продаж _____	29
11.3. Заключение о результатах применения сравнительного подхода _____	32
12. ОБОБЩЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ РАЗЛИЧНЫМИ ПОДХОДАМИ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ _____	34
СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА _____	35
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ _____	36
ПРИЛОЖЕНИЯ _____	37
Приложение 1. Фотографии объекта оценка со спутника _____	37
Приложение 2. Информация, полученная из открытых источников _____	38
Приложение 3. Документы заказчика _____	43
Приложение 4. Документы оценщика _____	47

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

Объект оценки:

- Земельный участок, площадь 1000 +/- 11 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: Для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер: 16:29:060401:1686, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Муслимовский муниципальный район, Муслимовское сельское поселение, с Муслимово, ул. Днепрова, д. 27.

Вид объекта оценки – недвижимое имущество

Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки: право собственности

Собственник: Муниципальное образование Муслимовский муниципальный район Республики Татарстан. Исполнительный комитет Муслимовского муниципального района зарегистрирован 15.01.2006 г. При регистрации организации присвоен ОГРН 1061687000154.

Ограничения прав и обременения: нет данных.

Рыночная стоимость земельного участка рассчитывается без учета обременений и ограничений.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

№	НАИМЕНОВАНИЕ	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД, РУБ.	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД, РУБ.	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД, РУБ.	ИТОГО РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ, РУБ.
1.	Земельный участок, площадь 1000 +/- 11 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: Для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер: 16:29:060401:1686, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Муслимовский муниципальный район, Муслимовское сельское поселение, с Муслимово, ул. Днепрова, д. 27	Не применялся	320 000	Не применялся	320 000
Итого, руб.		320 000			

Итоговая рыночная стоимость недвижимого имущества после согласования результатов составляет:

№	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
1.	Земельный участок, площадь 1000 +/- 11 кв.м. , категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: Для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер: 16:29:060401:1686, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Муслимовский муниципальный район, Муслимовское сельское поселение, с Муслимово, ул. Днепрова, д. 27	320 000
ИТОГО		320 000

Итоговая стоимость объекта оценки составляет:

320 000 (Триста двадцать тысяч) руб.

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки.

Основанием для проведения оценщиком оценки объекта оценки является договор на оказание оценочных услуг № 10/24/15 от 07 октября 2024 года.

Дата проведения оценки

Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости выполнен с учетом состояния объекта недвижимости на 21 марта 2025 года.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости: итоговая стоимость используется для купли-продажи.

Перечень использованных данных с указанием источников их получения (ФЗ-135, ст. 11; ФСО-3, п. 10):

При составлении отчета использованы исходные данные, предоставленные Заказчиком; а также использованы материалов сайтов в Интернете, методические материалы, справочники, данные, публикуемые органами государственной власти.

Заключение о достаточности и достоверности информации

Представленная Заказчиком и полученная нами из других источников информация позволяет выполнить оценку рыночной стоимости объекта оценки с удовлетворительной погрешностью, приемлемой для заявленной цели использования результатов оценки.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Муниципальное казенное учреждение «Палата имущественных и земельных отношений» Муслюмовского муниципального района, в лице Председателя Хантимерова Рустема Фаилевича, действующего на основании Положения, именуемое в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и Частнопрактикующий оценщик Хрипко Светлана Владимировна, именуемый в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые Стороны, составили настоящее Задание для проведения оценочных работ в соответствии с Договором № 10/24/15 от 07 октября 2024 года.

1. Объект оценки:

- Земельный участок, площадь 1000 +/- 11 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: Для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер: 16:29:060401:1686, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Муслюмовский муниципальный район, Муслюмовское сельское поселение, с Муслюмово, ул. Днепрова, д. 27.

2. Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей

Каких-либо составных частей Объекта оценки, требующих идентификации, не выявлено.

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

Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки: право собственности

Собственник: Муниципальное образование Муслюмовский муниципальный район Республики Татарстан. Исполнительный комитет Муслюмовского муниципального района зарегистрирован 15.01.2006 г. При регистрации организации присвоен ОГРН 1061687000154.

Ограничения прав и обременения: нет данных.

Рыночная стоимость земельного участка рассчитывается без учета обременений и ограничений.

Правоподтверждающие документы – Выписка из ЕГРН на земельный участок.

4. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные документы, содержащие такие характеристики Выписка из ЕГРН на земельный участок.

5. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основанием для проведения оценщиком оценки объекта оценки является договор на оказание оценочных услуг № 10/24/15 от 07 октября 2024 года.

6. Цель оценки – определение рыночной стоимости объекта оценки.

7. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения: итоговая стоимость используется для купли-продажи.

8. Задачи оценки – достижение цели по общепризнанным методикам согласно Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. и Федеральных стандартов оценки:

- -Федерального стандарта оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к Федеральному стандарту оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;

- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: Ассоциация "РОО" , Федеральные стандарты оценки (ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №7, ФСО №9) являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции).

9. Дата оценки:

Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости выполнен с учетом состояния объекта недвижимости на 21 марта 2025 года.

Дата составления отчета – 21 марта 2025 года.

10. Вид стоимости. Оценке подлежит рыночная стоимость. Понятие рыночной стоимости установлено Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Под рыночной стоимостью понимают наиболее вероятную цену, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать Объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных Объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за Объект оценки и принуждение к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за Объект оценки выражен в денежной форме».

11. Указание возможных границ интервала рыночной стоимости Объекта оценки (п. 30 ФСО №7) Не требуется.

12. Допущения, на которых должна основываться оценка Допущения, использованные Оценщиком для проведения оценки, приведены в разделе 4 настоящего Отчета.

Ограничение на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки: для представления заказчику оценки.

Предполагаемые пользователи результата оценки и отчета об оценке (по мимо заказчика): покупатели объекта оценки.

Предпосылки стоимости	предполагается сделка с объектом оценки, участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами.
Форма составления отчета об оценке	печатная форма
Формы представления итоговой стоимости	в денежном выражении, в валюте РФ (в рублях)

3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ (ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ) СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

В общих положениях п. 1.2 каждого из Федеральных стандартов оценки (ФСО №№ 1, 2, 3, 7) сказано, что «...Настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности».

При выполнении работы Оценщиком были использованы и соблюдены следующие федеральные стандарты, обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности в РФ:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;

• Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: Ассоциация "РОО" , Федеральные стандарты оценки (ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №7, ФСО №9) являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции).

Настоящая оценка также соответствует требованиям следующих документов:

- Свод Стандартов и Правил Саморегулируемой организации «Русское Общество Оценщиков».

4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Нижеследующие ограничения и допущения являются неотъемлемой частью настоящего Отчета.

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
2. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о ситуации на рынке недвижимости Республики Татарстан, сложившейся на 21 марта 2025года.
3. Осмотр земельного участка проводился посредством спутниковой карты. Физический осмотр не требуется, так как по спутниковой карте можно установить рельеф и прочие физические характеристики объекта.
4. Земельный участок оценивается как условно не застроенный.
5. Рыночная стоимость земельного участка и рыночная стоимость права аренды земельного участка рассчитывается без учета обременений и ограничений, как условно не обремененного.
6. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достаточными и достоверными для получения обоснованной оценки. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.
7. Конструктивные элементы Объекта оценки не обладают какими-либо скрытыми дефектами, могущими повлиять на его стоимость, кроме тех, которые оговорены в настоящем Отчете.
8. Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц:
 - лиц, письменно уполномоченных Заказчиком;
 - суда, арбитражного или третейского суда;
 - уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков.
9. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.
10. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ

Сведения о Заказчике

Муниципальное казенное учреждение «Палата имущественных и земельных отношений»
Муслимовского муниципального района
Юр. адрес: 423970, РТ Муслимовский район
с. Муслимово ул. Пушкина ул. 41
ИНН 1629004178 КПП 162901001
ОГРН 1061687018205
Отделение -НБ Республика Татарстан Банка России // УФК по Республике Татарстан г. Казань
к/с 40102810445370000079
р/сч 03100643000000011100
БИК 019205400

Сведения об оценщике:

фамилия, имя, отчество оценщика	Хрипко Светлана Владимировна
ученая степень	Кандидат экономических наук (диплом ДКН №175001 от 10.01.2013г. №10/нк-11)
сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Деятельность Оценщика осуществляется на основании Свидетельства о членстве в саморегулируемой организации оценщиков Общероссийская общественная организация «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ» № 0002037 (регистрационный № 007254 включен в реестр 18.03.11г.).
номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Дипломом о профессиональной переподготовке ПП-I № 108573 по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» Институт экономики, управления и права (г. Казань), 26.06.2010г.
сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Гражданская ответственность профессиональной деятельности Оценщика застрахована в Страховом публичном акционерном обществе «ИНГОССТРАХ» на сумму 5 000 000 (Пять миллионов) рублей согласно страхового полиса № 433-548-151397/24 от 04 октября 2024 г.
стаж работы в оценочной деятельности	с 18.03.2011г.
Квалификация	Оценка недвижимого имущества, оценка бизнеса
место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	423827, г. Набережные Челны, пр. Московский, д. 144, 243
Телефон	+7 909-312-13-21
Адрес электронной почты	hsv@nextmail.ru
Почтовый адрес оценщика	423827, РТ, г. Набережные Челны, пр. Московский, д. 144, кв. 243
Степень участия в проведении оценки объекта оценки	Оценка проведена и отчет составлен полностью силами Хрипко С.В., без привлечения других оценщиков и помощников

6. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Процесс оценки включал в себя следующие шаги:

- Сбор информации о составе, размерах, состоянии и способе использования оцениваемого имущества;
- Исследование рынка продаж объектов, аналогичных оцениваемому объекту недвижимости, в Муслимовском р-не;
- Подбор и сравнительный анализ аналогов, определение факторов, понижающих и повышающих цену объекта;
- Осуществление расчетов для определения величины рыночной стоимости;
- Анализ полученных результатов;
- Выработка заключения о рыночной стоимости объекта;
- Подготовка Отчета об оценке.

7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

7.1. Используемая терминология

В настоящем отчете были использованы следующие термины:

Дата определения стоимости Объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость Объекта оценки.

Договор обязательного страхования ответственности - имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба Заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с Объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки Оценщиком в процессе оценки.

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения Объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затраты – это выраженные в денежной форме расходы на создание или реконструкцию Объекта оценки. (Они представляет собой меру издержек, необходимых для воспроизводства точной копии объекта или объекта, аналогичного по полезности Объекту оценки).

Итоговая величина стоимости – стоимость Объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного Оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Метод проведения оценки Объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость Объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Наиболее эффективное использование Объекта оценки - использование Объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей

Недвижимое имущество, недвижимость - относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Объект оценки – объект (объекты) гражданского права, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность участия в гражданском обороте.

Объект-аналог – объект, сходный Объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Отчет об оценке– документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией Оценщиков, членом которой является Оценщик, подготовивший отчет.

Оценочная деятельность– это профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении Объекта оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Рыночная стоимость– это наиболее вероятная цена, по которой данный Объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; Объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за Объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; платеж за Объект оценки выражен в денежной форме.

Саморегулируемая организация оценщиков– некоммерческая организация, созданная в целях регулирования оценочной деятельности и контроля за деятельностью своих членов в части соблюдения ими требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики, включенная в единый государственный реестр саморегулируемых организаций Оценщиков и объединяющая на условиях членства Оценщиков.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости Объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Стандарты оценочной деятельности– определяют требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности.

Стоимость Объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

Страховой случай по договору обязательного страхования ответственности– установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Оценщик на момент причинения ущерба.

Субъекты оценочной деятельности– физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций Оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Эксперт саморегулируемой организации Оценщиков – член саморегулируемой организации Оценщиков, сдавший единый квалификационный экзамен и избранный в состав экспертного совета саморегулируемой организации Оценщиков общим собранием членов саморегулируемой организации Оценщиков.

Экспертиза отчета – действия эксперта или экспертов саморегулируемой организации Оценщиков в целях проверки отчета, подписанного Оценщиком или Оценщиками, являющимися членами данной саморегулируемой организации, на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а в случае проведения экспертизы отчета об определении рыночной стоимости Объекта оценки также в целях подтверждения рыночной стоимости Объекта оценки, определенной оценщиком в отчете.

7.2. Обзор общепринятых подходов оценки

Согласно п. 11 Приказа Минэкономразвития № 297 от 25.05.2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», обязательного к применению субъектами оценочной деятельности, «Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком».

На основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяется итоговая величина стоимости Объекта оценки.

Оценщиком проведен анализ возможности применения указанных подходов.

Далее, названные подходы и методы будут рассмотрены более подробно. Следует заметить, что нижеприведенные классические процедуры были по необходимости незначительно изменены в процессе оценки. Это было сделано в целях разрешения проблем оценки, присущих Российскому рынку недвижимости.

Затратный подход

Затратный подход показывает оценку восстановительной стоимости объекта за вычетом износа, увеличенную на стоимость земли.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. Расчет стоимости приобретения свободной и имеющейся в распоряжении земли в целях оптимального ее использования.
2. Расчет стоимости возведения новых аналогичных объектов, получение восстановительной оценки.
3. Определение величины физического износа, морального и внешнего устаревания объекта.
4. Уменьшение восстановительной оценки на сумму износа для получения реальной стоимости объекта.
5. Добавление к рассчитанной реальной стоимости здания стоимости земли.

При затратном подходе износ используется для учета различий в характеристиках нового объекта и реально оцениваемого объекта недвижимости. Учет износа объекта - это своего рода корректировка стоимости вновь воспроизведенного объекта (определенной с помощью затратного подхода), чтобы определить стоимость оцениваемого объекта.

Сравнительный (рыночный) подход

Сравнительный подход основывается на посыле, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный подход основывается на принципе замещения. Другими словами, подход 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.

Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемыми. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях, по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.

2. Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях.

3. Подбор подходящих единиц измерения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения.

4. Сравнение оцениваемого объекта и отобранных для сравнения объектов, проданных или продающихся на рынке по отдельным элементам, корректировка цены оцениваемого объекта.

5. Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведению их к одному стоимостному показателю или группе показателей. В условиях недостатка или низкой достоверности информации о рынке вместо стоимостной оценки объекта выходные данные могут быть представлены в виде группы показателей.

Доходный подход

Доходный подход основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель, приобретает недвижимость в ожидании получения будущих

доходов или выгод. Иными словами, стоимость объекта может быть определена как его способность приносить доход в будущем. Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. Оценка валового потенциального дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке для сравнимых объектов. Такой показатель обычно называется оптимальной или рыночной ставкой.

2. Оценка потерь производится на основе анализа рынка, характера его динамики (трендов) применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитывается из валового дохода, а итоговый показатель является действительным валовым доходом.

3. Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию или типичных издержек на данном рынке. Расчетная величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является действительным валовым доходом.

4. Полученный, таким образом, чистый доход затем пересчитывается в текущую стоимость объекта рядом способов. Выбор способа пересчета зависит от качества исходной информации о рынке.

Решение об оценке

Заключительным элементом процесса оценки является сравнение оценок, полученных на основе указанных подходов, и сведения полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта. Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько они существенно влияют при оценке объекта на объективное отражение рынка.

Процесс сведения оценок приводит к установлению окончательной стоимости объекта, чем и достигается цель оценки.

8. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ

Согласно п. 11 Приказа Минэкономразвития № 297 от 25.05.2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», обязательного к применению субъектами оценочной деятельности, «Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком». Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

При выборе конкретного подхода учитываются цель оценки, вид оцениваемой стоимости, надежность, полнота и достаточность исходной аналитической информации, как уникальной для объекта оценки, так и общего характера.

Оценщиком проведен анализ возможности применения указанных подходов.

Возможность и целесообразность применения тех или иных подходов к оценке зависит от характера оцениваемого объекта, его рыночного окружения, доступности и качества необходимой исходной информации.

1. Для оценки рыночной стоимости земельного участка

В соответствии с распоряжением Минимущества РФ от 07.03.2002 № 568-р «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков» подходы и методы оценки земельных участков можно охарактеризовать следующим образом:



Методы оценки земельных участков
Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках подходов (п. 14 ФСО №3) и
обоснование отказа от применения методов оценки в рамках подходов

Наименование метода	Условия применения	Обоснование выбора или отказа от применения метода оценки
МЕТОДЫ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА		
Метод сравнения продаж	<ul style="list-style-type: none"> наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса) 	Данный метод применяется при оценке рыночной стоимости земельных участков с ВРИ «Для ведения личного подсобного хозяйства», поскольку удалось подобрать аналогичные предложения по продаже незастроенных земельных участков.
Метод выделения	<ul style="list-style-type: none"> наличие информации о ценах сделок или цен предложений (спроса) на земельные участки с сопоставимыми улучшениями соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Наличие возможности расчета стоимости замещения либо воспроизводства зданий и сооружений; 	Данный метод не применяется , в связи с трудностями расчета стоимости улучшений в составе аналогов – единых объектов недвижимости
Метод распределения	<ul style="list-style-type: none"> наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса); наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости; соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. 	Данный метод не применяется , т.к. объект оценки не застроен и на рынке достаточно предложений земельных участков без строений.
МЕТОДЫ ДОХОДНОГО ПОДХОДА		
Метод капитализации земельной ренты	<ul style="list-style-type: none"> возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка 	Данный метод не применяется , т.к. отсутствует информация о рыночных ставках аренды незастроенных земельных участков
Метод остатка	<ul style="list-style-type: none"> При применении метода остатка для земли должны быть известны: стоимость зданий и сооружений (наличие возможности расчета стоимости замещения либо воспроизводства зданий и сооружений); чистый операционный доход, приносимый землей, зданиями и сооружениями; коэффициенты капитализации для земли, зданий и сооружений 	Данный метод не применяется , в связи с трудностями расчета стоимости улучшений в составе аналогов – единых объектов недвижимости
Метод предполагаемого использования	<p>Условие применения метода:</p> <ul style="list-style-type: none"> возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка возможность прогноза земельной ренты в виде арендных платежей или чистого операционного дохода за период владения землей и выручки от перепродажи участка или единого объекта недвижимости 	Данный метод не применяется , т.к. отсутствует информация о рыночных ставках аренды незастроенных земельных участков. Кроме того, для построения модели денежного потока, оценщику пришлось бы делать большое количество ничем не подтвержденных и слабо обоснованных предположений.
МЕТОДЫ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА		
Метод затрат на воспроизводство или замещение инфраструктуры	<ul style="list-style-type: none"> Наличие информации о площади жилой застройки и площади земель занятых объектами коммунально-бытового обслуживания 	Затратный подход приводит к объективным результатам, если возможно точно оценить величины восстановительной стоимости улучшений (зданий и сооружений) и износа при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости. Поскольку, объектом оценки в данном исследовании являются земельные участки без улучшений, применение затратного подхода для определения стоимости участка невозможно. Данный подход не применяется .
Метод условий инвестиционных контрактов	<p>Необходимые данные:</p> <ul style="list-style-type: none"> площади земельного участка; проектируемых площадях жилых и нежилых помещений; сроках строительства и реализации проекта; наличии и стоимости обременений. 	
Метод затрат на освоение	<ul style="list-style-type: none"> В случае, если наиболее эффективным использованием является разделение земельного массива на отдельные участки. 	

Обоснование выбора метода оценки в рамках сравнительного подхода

Наименование подхода	Наименование метода	Обоснование выбора метода
Сравнительный подход	Метод сравнительных продаж	На рынке присутствует достаточное количество продавцов и покупателей, которые действуют в собственных интересах, экономически рационально, в соответствии с типичной мотивацией, обладают всей информацией и не находится под посторонним давлением.

9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

9.1. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

При анализе рынка оценщиком было проведено исследование рынка в тех сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости:

№	Наименование объекта оценки	Сегмент рынка
1.	Земельный участок, площадь 1000 +/- 11кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: Для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер: 16:29:060401:1686, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Муслимовский муниципальный район, Муслимовское сельское поселение, с Муслимово, ул. Днепрова, д. 27	земли населенных пунктов Для ведения личного подсобного хозяйства

9.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в России на рынок оцениваемого объекта

(источник: источник:

https://www.economy.gov.ru/material/file/195754c7897bff1c50dc164890f91407/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_itogi_2024_goda.pdf)

1. В соответствии с 1-й оценкой Росстата, рост ВВП по итогам 2024 года составил +4,1% г/г, что на уровне уточнённой оценки за 2023 года (3-я оценка +4,1% г/г). Номинал ВВП за 2024 год составил 200,0 трлн руб., увеличившись практически в два раза за 4 года несмотря на ковидные ограничения и санкции. Ранее такой результат был достигнут за 10 лет. По оценке Минэкономразвития России, в декабре 2024 года рост ВВП составил +4,5% г/г после +3,6% г/г месяцем ранее. С исключением сезонного фактора рост на +0,9% м/м SA после +0,0% м/м SA в ноябре.

2. Индекс промышленного производства по итогам 2024 года вырос на +4,6% г/г, что выше показателя 2023 года (+4,3% г/г²). При этом в декабре 2024 года наблюдалось значительное ускорение темпов роста выпуска промышленной продукции – до +8,2% г/г после +3,5% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности – до +12,3% в декабре после +9,0% в ноябре. С исключением сезонности в декабре промышленность выросла на +1,8% м/м SA после +0,5% м/м SA в ноябре.

3. Обрабатывающие производства в 2024 году были основным источником промышленного роста. Их выпуск увеличился на +8,5% г/г, несмотря на высокую базу 2023 года, когда выпуск увеличился на +8,7% г/г¹. Тем самым совокупный рост за 2 года достиг почти +18%. В декабре обрабатывающий сектор показал рекордный в течение года рост на +14,0% г/г после +7,1% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности также отмечается ускорение темпов роста до +21,4% после +17,8% месяцем ранее. С устранением сезонности в декабре рост выпуска составил +2,1% м/м SA после +0,8% м/м SA в ноябре.

Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Итоги 2024 года».

4. Рост объёма строительных работ по итогам 2024 года составил +2,1% г/г после роста на +9,0% г/г в 2023 году.

В декабре в годовом выражении уровень прошлого года превышен на +7,5% г/г после +0,5% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности ускорение темпов роста до +14,4% после +3,6% в ноябре.

5. В 2024 году объём оптовой торговли, несмотря на высокую базу прошлого года (+8,9% в 2023 году), вырос на +6,8% г/г. В декабре объём оптовой торговли увеличился на

+3,3% г/г после +3,0% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности рост на +14,1% в декабре после +21,2% месяцем ранее.

6. В 2024 году грузооборот транспорта увеличился на +0,4% г/г после -0,6% г/г в 2023 году. В декабре грузооборот транспорта увеличился на +4,1% г/г после роста на +2,2% г/г в ноябре¹, к уровню двухлетней давности – рост на +4,7% после +3,7% ранее. По итогам 2024 года отмечается рост грузооборота по большинству видов транспорта. Так, по автомобильному – рост на +6,5% г/г, по морскому – на +5,5% г/г, по воздушному – на +11,0% г/г.

7. Потребительская активность в 2024 году была на высоком уровне. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению по итогам 2024 года вырос на +6,4% г/г после +8,0% г/г по итогам 2023 года. В декабре прирост составил +4,8% г/г в реальном выражении после +5,4% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности практически без изменений – +15,2% после +15,4% месяцем ранее. С учётом сезонного фактора -0,3% м/м SA.

Оборот розничной торговли в 2024 году продемонстрировал прирост на +7,2% г/г после +8,0% г/г в 2023 году. В декабре рост оборота составил +5,2% г/г в реальном выражении после +6,0% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности – +16,5% после +17,2% месяцем ранее. С учётом сезонности -0,4% м/м SA. Рост платных услуг населению² в 2024 году составил +3,3% г/г после +6,9% г/г по результатам 2023 года. В декабре рост составил +2,1% г/г после +2,4% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности +9,0% г/г после +8,7% г/г месяцем ранее. С учётом сезонного фактора -0,3% м/м SA. Оборота общественного питания в 2024 году увеличился на +9,0% г/г после +13,9% г/г в 2023 году. В декабре ускорение темпов роста до +10,7% г/г после +10,0% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост на +23,5% после +20,1% месяцем ранее. С исключением сезонного фактора оборот увеличился на +1,1% м/м SA.

Уровень безработицы по итогам 2024 года составлял в среднем 2,5% от рабочей силы. В декабре уровень безработицы, как и в предыдущие 2 месяца, оставался на историческом минимуме в 2,3% от рабочей силы. Темпы роста заработной платы в ноябре (по последним оперативным данным) немного выросли. В номинальном выражении рост составил +16,8% г/г после +16,4% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +7,3% г/г после +7,2% г/г, а её размер составил 86 399 рублей. По итогам 11 месяцев 2024 года рост номинальной заработной платы составил +17,8% г/г, реальной заработной платы – +8,7% г/г, а её размер 84 241 рубль.

Рост реальных денежных доходов по итогам 2024 года составил +8,4% г/г, ускорившись относительно 2023 года (+6,5% г/г) и достигнув наибольших значений с 2008 года. В 4 квартале 2024 года реальные доходы выросли на +8,6% г/г после +12,5% г/г¹ в предыдущем квартале. Реальные располагаемые доходы по итогам 2024 года выросли на +7,3% г/г (+6,1% г/г в 2023 году), а в 4 квартале на +4,1% г/г после +10,9% г/г кварталом ранее. По всем компонентам доходов наблюдалась положительная динамика по итогам 2024 года.

Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в 2024 году внесли оплата труда наёмных работников +5,1 п.п. (+8,3% г/г в реальном выражении) и доходы от собственности +2,3 п.п. (+32,4% г/г). Положительный вклад также за счёт доходов от предпринимательской деятельности +0,4 п.п. (+5,5% г/г) и социальных выплат +0,3 п.п. (+1,7% г/г).

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	2024	IV кв. 24	дек.24	ноя.24	окт.24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Экономическая активность														
ВВП*	4,1	3,8	4,5	3,6	3,2	3,1	4,1	5,4	4,1	5,4	6,3	5,7	-1,2	-1,4
Сельское хозяйство	-3,2	-8,6	-11,6	-1,3	-11,4	-2,6	1,4	1,9	0,2	-5,2	2,9	1,6	2,1	11,3
Строительство	2,1	3,3	7,5	0,5	0,1	0,1	2,9	1,7	9,0	4,7	9,2	12,1	13,7	7,5
Оптовая торговля	6,8	4,4	3,3	3,0	7,2	2,8	9,1	12,6	8,9	16,1	21,9	11,7	-12,8	-16,2
Суммарный оборот	6,4	5,2	4,8	5,4	5,0	5,6	6,8	8,5	8,0	10,5	12,6	10,7	-2,4	-3,3
Розничная торговля	7,2	5,5	5,2	6,0	5,2	6,1	7,5	10,4	8,0	11,7	14,0	11,2	-5,5	-6,5
Платные услуги населению	3,3	2,7	2,1	2,4	3,4	2,7	4,2	3,6	6,9	6,8	7,9	7,7	5,2	5,0
Общественное питание	9,0	10,0	10,7	10,0	9,2	10,8	9,3	5,3	13,9	10,5	12,4	19,9	13,9	7,6
Грузооборот транспорта	0,4	0,8	4,1	2,2	-3,7	0,5	-0,6	0,9	-0,6	1,9	0,0	-2,5	-1,6	-2,3
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-2,7	-2,5	4,5	-3,2	-8,1	-2,4	-1,6	-4,5	2,0	1,6	1,3	1,5	3,5	0,2
Инвестиции в основной капитал	8,6 ¹	-	-	-	-	5,1	8,3	14,5	9,8	8,6	14,5	13,3	1,0	6,7
Промышленное производство	4,6	5,7	8,2	3,5	5,2	2,9	4,2	5,4	4,3	5,1	6,4	6,2	-0,5	0,7
Добыча полезных ископаемых	-0,9	-0,9	1,3	-1,7	-2,4	-1,5	-1,6	0,6	-1,0	-0,3	-1,0	0,6	-3,1	1,5
Обрабатывающие производства	8,5	10,7	14,0	7,1	10,5	5,9	8,3	9,0	8,7	9,1	12,3	11,4	1,6	0,3
Индекс потребительских цен	9,5	9,0	9,5 / 9,92 ²	8,9	8,5	8,9	8,3	7,6	7,4	7,2	5,2	2,7	8,6	11,9
Индекс цен производителей														
Промышленность	12,1	4,8	7,9	3,9	2,7	9,7	16,2	19,3	4,0	20,9	10,4	-5,7	-7,7	11,4
Добыча полезных ископаемых	17,7	-5,2	4,4	-7,9	-11,0	9,5	35,4	45,3	4,2	50,1	23,1	-16,5	-26,2	14,7
Обрабатывающие производства	11,2	7,6	8,4	7,4	7,1	10,0	12,8	15,0	2,8	14,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3

Рынок труда и доходы населения

Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	8,7 ³	-	-	7,3 ³	7,2	8,1	7,8	11,0	8,2	8,5	8,7	11,4	1,9	0,3
Номинальная заработная плата рублей	84 241 ³	-	-	86 399 ³	86 582	83 891	86 495	80 582	74 854	83 684	70 639	73 534	66 778	65 338
в % к соотв. периоду предыдущего года	17,8 ³	-	-	16,8 ³	16,4	17,8	16,7	19,5	14,6	16,3	14,3	14,4	10,7	14,1
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	8,4	8,6	-	-	-	12,5	8,8	7,1	6,5	6,9	6,0	4,7	4,2	4,0
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	7,3	4,1	-	-	-	10,9	9,8	6,4	6,1	7,0	5,5	3,3	7,3	4,5
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,1	0,1	-0,2	0,5	0,0	-0,1	0,4	0,0	0,5	0,9	0,7	0,4	0,2	-0,4
млн чел.	76,1	76,4	76,4	76,6	76,3	76,3	76,1	75,5	76,0	76,4	76,4	75,8	75,6	75,6
млн чел. (SA)	76,1	76,1	76,0	76,3	76,1	76,1	76,2	76,1	76,0	76,1	76,1	76,0	76,1	75,6
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,8	0,7	0,5	1,1	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4	1,7	1,6	1,2	0,9	0,5
млн чел.	74,2	74,7	74,6	74,8	74,6	74,5	74,2	73,4	73,6	74,1	74,1	73,4	72,9	72,6
млн чел. (SA)	74,2	74,4	74,3	74,5	74,4	74,2	74,2	74,0	73,6	73,9	73,8	73,5	73,4	72,6
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-20,2	61,6	-21,9	-19,6	-21,2	61,4	-19,3	-21,2	-19,7	-21,0	-21,9	-19,8	-16,3	-18,6
млн чел.	1,9	2,3	1,8	1,8	1,8	1,8	1,9	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0
млн чел. (SA)	1,9	1,8	1,7	1,8	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4	2,2	2,3	2,5	2,6	3,0
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,4	61,6	61,5	61,6	61,5	61,4	61,4	61,1	60,8	61,0	60,9	60,7	60,6	60,4
Уровень безработицы в % к рабочей силе	2,5	2,3	2,3	2,3	2,3	2,4	2,6	2,8	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0
SA	2,5	2,3	2,3	2,3	2,3	2,5	2,6	2,7	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

* Данные Росстата только по годам, ежемесячные и квартальные значения – оценка Минэкономразвития России (квартальные значения будут опубликованы Росстатом в апреле 2025 года, данные по ВВП уточнены с 2021 г.).

¹ Январь–сентябрь 2024 г.

² В декабре / по состоянию на 3 февраля 2025 г.

³ Январь–ноябрь 2024 г.

9.3. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Республике Татарстан на рынок оцениваемого объекта

Источник:

<https://proftat.ru/assets/mgr/socrazvitie/2024/osnovnyeuovnyazhizninaseleniyart27012025.pdf>

Основные показатели уровня жизни населения Республики Татарстан

на 27.01.2025

№	Показатели	2022 г.	2023 г.								2024 г.							
		2022 год	Январь-март	Январь-июнь	Январь-сентябрь	Октябрь	Январь-октябрь	Ноябрь	Январь-ноябрь	Январь-декабрь	2023 год	Январь-март	Январь-июнь	Январь-сентябрь	Октябрь	Январь-октябрь	Ноябрь	Январь-ноябрь
1	Индекс промышленного производства (ИПП), в % к соответствующему периоду предыдущего года	106,7	100,4	103,3	103,0	99,3	102,7	104,3 ¹⁾	102,9 ¹⁾	103,0	103,0	101,9	101,8	102,8	114,0	103,9	106,0	104,1
2	Индекс потребительских цен, в % к: - предыдущему месяцу	декабрь 100,4	март 100,3	июнь 100,6	сентябрь 100,7	101,1	-	100,9	-	-	декабрь 100,5	март 100,2	июнь 100,6	сентябрь 100,4	100,8	-	101,4	-
	- декабрю предыдущего года	декабрь 111,4	март 101,6	июнь 102,5	сентябрь 104,4	105,6	-	106,6	-	-	декабрь 107,1	март 101,8	июнь 103,8	сентябрь 106,0	106,8	-	108,3	-
	- соответствующему периоду предыдущего года	114,1 ²⁾	107,9	104,5	104,4	106,4	104,6	107,0	104,8	105,0	105,0 ²⁾	107,4	107,8	108,2	108,3	108,2	108,8	108,2 ³⁾
3	Номинальная начисленная среднемесячная заработная плата на предприятиях и в организациях, включая малое предпринимательство, руб.	52274,1	55176,1	58331,8	59222,3	62459,8	59525,1	64658,5	59994,2	61840,7	61894,4	66504,7	69431,9	71449,8	76876,7	72009,1
4	Темп роста номинальной заработной платы, в % к соответствующему периоду предыдущего года	114,1	115,3	116,5	118,1	120,9	118,4	121,6	118,7	118,8	118,4	120,5	119,0	120,7	123,1	121,0
5	Реальная начисленная среднемесячная заработная плата на предприятиях и в организациях, включая малое предпринимательство, в % к соответствующему периоду предыдущего года	100,1	106,9	111,5	113,1	113,7	113,2	113,6	113,3	113,2	112,8	112,2	110,4	111,6	113,6	111,9
6	Просроченная задолженность по выплате зарплаты, на 1 число месяца, млн руб.	на 1 декабря 2022г.	на 1 марта 2023г.	на 1 июня 2023г.	на 1 сентября 2023г.	на 1 октября 2023г.	-	на 1 ноября 2023г.	-	на 1 декабря 2023г.	на 1 декабря 2023г.	на 1 марта 2024г.	на 1 июня 2024г.	на 1 сентября 2024г.	на 1 октября 2024г.	-	на 1 ноября 2024г.	на 1 декабря 2024г.
7	Денежные доходы на душу населения, руб.	45932	1 кв. 2023г. 44214 *	2 кв. 2023г. 50210 *	3 кв. 2023г. 45402 *	-	-	-	-	4 кв. 2023г. 60704 *	52524 ¹⁾ *	1 кв. 2024г. 51002 *	2 кв. 2024г. 60106 *	3 кв. 2024г. 56647 *	-	-	-	-

№	Показатели	2022 г.		2023 г.					2024 г.				2025 г.					
		ПКМ РТ от 11.12.2021 № 1211 действует до 01.06.2022	ПКМ РТ от 31.05.2022 № 507 действует с 01.06.2022	ПКМ РТ от 29.12.2022 № 1433 действует с 01.01.2023	ПКМ РТ от 16.12.2023 № 1630 действует с 01.01.2024	ПКМ РТ от 31.07.2025 № 609 действует с 01.01.2025	ПКМ РТ от 11.12.2021 № 1211 действует до 01.06.2022	ПКМ РТ от 31.05.2022 № 507 действует с 01.06.2022	ПКМ РТ от 29.12.2022 № 1433 действует с 01.01.2023	ПКМ РТ от 16.12.2023 № 1630 действует с 01.01.2024	ПКМ РТ от 31.07.2025 № 609 действует с 01.01.2025							
10	Величина прожиточного минимума (ПМ) в расчете на душу населения, руб.:	10756		11832					12219				13135		15073			
	в том числе:																	
	трудоспособное население	11724		12896					13319				14317		16430			
	пенсионеры	9250		10175					10508				11296		12963			
	дети	10433		11476					11852				12741		14621			
11	ПМ пенсионера для определения размера федеральной социальной доплаты к пенсии, руб.	9250		10175					10508				11296		12963			
№	Показатели	2022 г.					2023 г.					2024 г.						
		ПКМ РТ от 29.04.2022 № 405	ПКМ РТ от 29.07.2022 № 733	ПКМ РТ от 1.10.2022 № 1157	ПКМ РТ от 16.02.2023 № 110	В среднем за I-IV кв.	ПКМ РТ от 19.05.2023 № 610	ПКМ РТ от 07.08.2023 № 951	ПКМ РТ от 29.11.2023 № 1529	ПКМ РТ от 29.02.2024 № 103	В среднем за I-IV кв.	ПКМ РТ от 20.05.2024 № 351	ПКМ РТ от 23.08.2024 № 685	ПКМ РТ от 12.11.2024 № 991	...			
12	Величина минимального потребительского бюджета (МПБ), руб.:	19424	21300	21037	21142	20725,8	21805	22020	21937	22493	22063,8	23381	23118	24600	...			
	в целом (на члена типовой семьи)	19424	21300	21037	21142	20725,8	21805	22020	21937	22493	22063,8	23381	23118	24600	...			
№	Показатели	2022 г.	2023 г.								2024 г.							
		на 24 декабря 2022г.	на 25 марта 2023г.	на 24 июня 2023г.	на 29 июля 2023г.	на 26 августа 2023г.	на 30 сентября 2023г.	на 28 октября 2023г.	на 25 ноября 2023г.	на 23 декабря 2023г.	на 23 декабря 2023г.	на 30 марта 2024г.	на 29 июня 2024г.	на 31 августа 2024г.	на 28 сентября 2024г.	на 2 ноября 2024г.	на 30 ноября 2024г.	на 28 декабря 2024г.
13	Рациональный потребительский бюджет, руб. (на конец периода)	53218,82	54538,48	55211,86	55339,37	55367,59	55621,05	55955,28	56514,94	57032,19	57032,19	58159,71	59269,52	60070,54	60216,10	60688,30	61552,24	62419,59
№	Показатели	2022 г.	2023 г.								2024 г.							
		2022 год	Январь-март	Январь-июнь	Январь-сентябрь	Октябрь	Январь-октябрь	Ноябрь	Январь-ноябрь	Январь-декабрь	2023 год	Январь-март	Январь-июнь	Январь-сентябрь	Октябрь	Январь-октябрь	Ноябрь	Январь-ноябрь
14	Уровень жизни (отношение денежных доходов в среднем на душу населения к МПБ на члена типовой семьи), раз	2,22	1 кв. 2023г. 2,03	2 кв. 2023г. 2,29	3 кв. 2023г. 2,07	-	-	-	-	4 кв. 2023г. 3,06	2,38 ¹⁾	1 кв. 2024г. 2,22	2 кв. 2024г. 2,60	3 кв. 2024г. 2,31	-	-	-	-

№	Показатели	2022 г.	2023 г.								2024 г.								
		2022 год	Январь-март	Январь-июнь	Январь-сентябрь	Октябрь	Январь-октябрь	Ноябрь	Январь-ноябрь	Январь-декабрь	2023 год	Январь-март	Январь-июнь	Январь-сентябрь	Октябрь	Январь-октябрь	Ноябрь	Январь-ноябрь	
17	Средний размер назначенных месячных пенсий (на 1 число месяца следующего за отчетным периодом), руб.	на 1 января 2023г. 19138,1	на 1 апреля 2023г. 19314,5	на 1 июля 2023г. 19327,3	-	на 1 октября 2023г. 19458,1	-	-	-	-	на 1 января 2024г. 20627,6	на 1 января 2024г. 20627,6	на 1 апреля 2024г. 20759,3	на 1 июля 2024г. 20775,9	-	на 1 октября 2024г. 20854,47	-	-	-
18	Темп роста (снижения) среднего размера назначенных месячных пенсий (на 1 число месяца следующего за отчетным периодом), в % к соответствующему периоду предыдущего года	115,3	115,9	106,9	-	106,8	-	-	-	107,8	107,8	107,5	107,5	-	107,2	-	-	-	
19	Реальный размер назначенных пенсий (на 1 число месяца следующего за отчетным периодом) в % к соответствующему периоду предыдущего года	103,4	114,7	103,8	-	100,4	-	-	-	100,4	100,4	99,8	98,6	-	98,9	-	-	-	
20	Покупательная способность пенсий, раз (средний размер назначенных месячных пенсий / ПМ пенсионера)	1,88	1,84	1,84	-	1,85	-	-	-	1,96	1,96	1,84	1,84	-	1,85	-	-	-	
21	Численность безработных (на конец периода), чел. - зарегистрированных - по МОТ ¹⁾	на конец декабря 2022г. 7471	на конец марта 2023г. 45589	на конец июня 2023г. 6084	на конец сентября 2023г. 5535	-	на конец октября 2023г. 5286	-	на конец ноября 2023г. 4911	на конец декабря 2023г. 4294	на конец декабря 2023г. 42648 ²⁾	на конец декабря 2023г. 42648 ²⁾	на конец марта 2024г. 39856	на конец июня 2024г. 38613	на конец сентября 2024г. 36795	-	на конец октября 2024г. 3343	-	на конец ноября 2024г. 3312 ⁴⁾
22	Уровень безработицы (на конец периода), % - зарегистрированной - по МОТ ¹⁾	на конец декабря 2022г. 0,37	на конец марта 2023г. 0,34	на конец июня 2023г. 0,30	на конец сентября 2023г. 0,27	-	на конец октября 2023г. 0,26	-	на конец ноября 2023г. 0,24	на конец декабря 2023г. 0,21	на конец декабря 2023г. 0,21 ²⁾	на конец декабря 2023г. 0,21 ²⁾	на конец марта 2024г. 0,19	на конец июня 2024г. 0,17	на конец сентября 2024г. 0,16	-	на конец октября 2024г. 0,16	-	на конец ноября 2024г. 0,16 ⁴⁾

9.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Факторы, влияющие на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов оценки :

- Расположение относительно транспортных магистралей;
- Расположение относительно районов города;
- Площадь объекта;
- Наличие коммуникаций;
- Рельеф земельного участка;
- Близость к объектам нарушающим/ ухудшающим экологию;
- Геологические условия;
- Подъездные пути;
- Наличие передаваемых прав на земельный участок.

И пр.

9.5. Основные тенденции и перспективы рынка недвижимости

Рынок земельных участков на момент оценки не отреагировал на внешнеэкономическую обстановку, однако тенденции роста процентных ставок на потребительские и коммерческие кредиты при одновременном росте инфляции и государственной поддержке сельского хозяйства и строительства ИЖС могут привести к увеличению цены на земельные участки сельскохозяйственного назначения.

9.6. Анализ фактических данных о ценах предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом его использовании, с указанием интервала значений цен

В Муслумовском районе в ходе проведенного анализа выявлено достаточное количество объектов аналогов. Объекты аналоги исследовались на территории Муслумовского района.

Анализ предложений по земельным участкам Для ведения личного подсобного хозяйства

Характеристика	Объекты аналоги				
	1	2	3	4	5
Дата объявления	Март 2025г	Март 2025г	Март 2025г	Март 2025г	Март 2025г
Адрес	Республика Татарстан, Муслимовский р-н, Муслимовское сельское поселение, с. Муслимово	Республика Татарстан, Муслимовский р-н, Муслимовское сельское поселение, с. Муслимово	Республика Татарстан, Муслимовский р-н, Муслимовское сельское поселение, с. Муслимово	Республика Татарстан, Муслимовский р-н, Муслимовское сельское поселение, с. Муслимово	Республика Татарстан, Муслимовский р-н, Муслимовское сельское поселение, с. Муслимово
Стоимость, руб.	350 000	395000	350000	350 000	320 000
Площадь, кв.м	1000	1000	1000	1000	1000
Цена, руб./кв.м	350,00	395,00	350,00	350,00	320,00
Условия финансирования	Обычные, рыночные	Обычные, рыночные	Обычные, рыночные	Обычные, рыночные	Обычные, рыночные
Торг	+	+	+	+	+
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Права на землю	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Источник информации	https://www.avito.ru/mu-slyumovo/zemelnye-uchastki/uchastok-10-sot.-iz-hs-4605189008	https://www.avito.ru/mu-slyumovo/zemelnye-uchastki/uchastok-10-sot.-iz-hs-3352263752	https://www.avito.ru/mu-slyumovo/zemelnye-uchastki/uchastok-10-sot.-iz-hs-3348918590	https://www.avito.ru/mu-slyumovo/zemelnye-uchastki/uchastok-10-sot.-iz-hs-460518900	https://www.avito.ru/mu-slyumovo/zemelnye-uchastki/uchastok-10-sot.-iz-hs-537369864

Источник: Анализ ЧПО Хрипко С.В. Выкипировка страниц приведена в приложении.

Таким образом, проведенный анализ показал, что стоимость 1 кв.м. земельного участка находится в диапазоне от 320 до 395 руб. Средняя стоимость 1 кв. м. составляет 353 руб.

9.7. Анализ ликвидности

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.

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. Применительно к данным Рекомендациям 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.

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

Таблица 1 Показатель ликвидности¹

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Ориентировочный срок реализации, мес.	1-2	3-6	7-18

В ряде случаев неликвидные активы – узкоспециализированное оборудование, вспомогательные производственные помещения и т.п. могут приобретать ликвидность в составе имущественных комплексов либо их частей. Такие активы можно назвать «условно-ликвидными». Ликвидность таких объектов непосредственно связана с ликвидностью технологической группы или производственных комплексов, в состав которых они входят.

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на Объект оценки. На основании анализа всех вышеперечисленных факторов, можно сделать вывод, что данный Объект оценки имеет среднюю ликвидность, срок реализации которого составляет 3-6 месяцев

9.8. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Объекты аналоги исследовались на территории Муслимовского района Республики Татарстан.

Проведенный анализ показал, что:

стоимость 1 кв.м. земельного участка находится в диапазоне от 320 до 395 руб. Средняя стоимость 1 кв. м. составляет 353 руб.

Наличие диапазона цен объясняется факторами, влияющими на стоимость объекта оценки, в первую очередь это:

- площадь земельного участка;
- месторасположение относительно трафика и района города и пр.;
- наличие коммуникаций;
- наличие строений на земельном участке;
- вид разрешенного использования;
- рельеф и прочие геологические условия, подъездные пути и пр.;
- качество отделки, физическое состояние здания и пр.

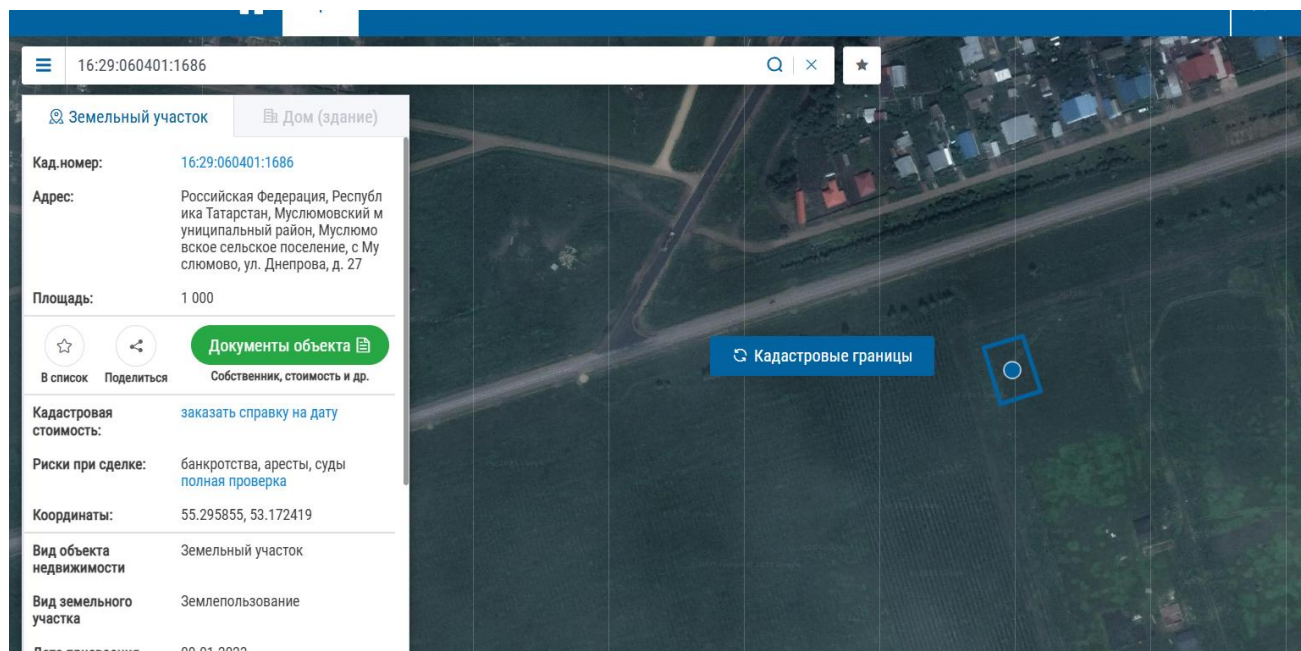
¹Источник информации: <http://www.ocenchik.ru/docs/1069.html> (Ассоциация Российских Банков, Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога»), 25.11.2011.

10. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

10.1. Месторасположение объекта оценки

Объект оценки:

- Земельный участок, площадь 1000 +/- 11 кв.м. , категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: Для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер: 16:29:060401:1686, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Муслимовский муниципальный район, Муслимовское сельское поселение, с Муслимово, ул. Днепрова, д. 27.



Республика Татарстан является одним из наиболее крупных по населению и экономическому потенциалу субъектов Российской Федерации. Она образована 27 мая 1920 года. Площадь – 67 837,4 кв. м. Республика имеет удобное транспортно–географическое положение: она расположена в центре крупного индустриального района РФ, на пересечении важнейших магистралей, соединяющих восток и запад, север и юг страны. Республика Татарстан обладает богатыми природными ресурсами, мощной и диверсифицированной промышленностью, высоким интеллектуальным потенциалом и квалифицированной рабочей силой. Согласно рейтингам эффективности региональных социально-экономических показателей, проведенным независимыми федеральными органами, Республика Татарстан входит в число шести лучших регионов, вместе с Москвой, Санкт-Петербургом, Ленинградской, Свердловской и Ярославской областями.

Главные промышленные центры – города: Казань, Набережные Челны, Зеленодольск, Нижнекамск, Альметьевск, Чистополь, Бугульма, Елабуга.

Торгово-экономические связи Татарстана со странами ближнего и дальнего зарубежья имеют большое значение для экономики республики – на сегодняшний день более 120 зарубежных стран осуществляют активную торговую деятельность с Республикой Татарстан.

Промышленный профиль республики определяют топливная и нефтехимическая отрасли промышленности (добыча нефти, производство синтетического каучука, шин, полиэтилена и широкого спектра продуктов переработки нефти), крупные машиностроительные предприятия, производящие конкурентоспособную продукцию (тяжелые грузовики, вертолеты, самолеты и авиадвигатели, компрессоры и нефте-газо перекачивающее оборудование, речные и морские суда, гамму легковых автомобилей), а также развитое электро- и радио - приборостроение.

В структуре промышленности обрабатывающие производства по итогам 2009 года составили 57,9% объема, добыча полезных ископаемых 33,1%, производство и распределение электроэнергии, газа и воды – 9%. Наибольший вклад в объеме отгруженной продукции обрабатывающих производств традиционно принадлежит производству транспортных средств и оборудования (21,2%), химическому

производству (20,6%), производству нефтепродуктов (16,2%) и производству пищевых продуктов (12,3%).²

Муслиюмовский район - административно-территориальная единица и муниципальное образование (муниципальный район) в составе Республики Татарстан Российской Федерации. Административный центр — село Муслиюмово. На начало 2020 года в районе проживало 19 326 человек. Население района представлено только сельскими жителями. Район создан в 1930 году. В 1959-м к нему присоединили часть территории упразднённого Калининского района. В 1963-м – упразднили с передачей территории в состав Мензелинского и Сармановского районов, но уже в конце 1965 года восстановили с нынешними границами. На территории района находится малое месторождение нефти. Его разработку с 2002 года ведёт Меллянефть. Основная отрасль экономики – сельское хозяйство. На территории района находится государственный природный заказник биологического (ботанического) профиля «Нарат-Астинский бор». Расположен на востоке республики. Граничит на северо-востоке с Актанышским, на севере с Мензелинским, на западе с Сармановским, на юго-западе с Азнакаевскими районами республики, на юго-востоке с Республикой Башкортостан (Бакалинский район). Территория представляет собой типичную равнину с общим уклоном поверхности на северо-запад. Преобладают высоты 100- 200 м над уровнем моря, максимальная высота составляет 257,7 м и расположена на юго-востоке района. Речная сеть района представлена рекой Ик с притоками Мелля [10]. Климат умеренно континентальный с тёплым летом и умеренно холодной зимой. Средняя годовая температура воздуха составляет +3,8 °С. Самый тёплый месяц — июль со средней температурой +19,7 °С и максимальными до +39 °С. В конце ноября образуется устойчивый снежный покров, который держится в среднем около 150 дней в году. Средняя температура января -12,2 °С, абсолютный годовое минимум температур -49 °С зафиксировали также в январе. Сельское хозяйство является основой экономики региона. В 2018-м площадь сельскохозяйственных угодий составляла 106,2 тыс. га, в том числе пашен — 85,6 тыс. га, в 2020-м площадь, отведённая под выращивание зерновых культур, составила 137,7 тыс. га. В районе возделываются яровая пшеница, озимая рожь, ячмень, овёс, гречиха, горох, сахарная свекла, рапс. Основные отрасли животноводства — мясо-молочное скотоводство, свиноводство и овцеводство. В 2018-м на территории района было зарегистрировано 64 фермерских хозяйства. В первом полугодии 2020 года валовая продукция сельского хозяйства составила почти 609 млн рублей, за 2013-й этот показатель составил 1,5 млрд. В 2019 году началось строительство животноводческого комплекса «Август-Муслиюм» с автоматической доильной системой и системой кросс-вентиляции.

10.2. Свойства объекта оценки

Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные документы, содержащие такие характеристики: *Выписка из ЕГРН на здание; Выписка из ЕГРН на земельный участок.*

Доступность к объекту осуществляется легковым и грузовым транспортом без ограничений.

Физические свойства и характеристики объекта оценки

Земельный участок

№	Наименование, кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Категория земель, ВРИ	Рельеф	Коммуникации
1.	Земельный участок, кадастровый номер: 16:29:060401:1686	1000 +/- 11 кв.м.	категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: Для ведения личного подсобного хозяйства	ровный	электричество

Текущее использование объекта оценки – Для ведения личного подсобного хозяйства.

Собственник: Муниципальное образование Муслиюмовский муниципальный район Республики Татарстан. Исполнительный комитет Муслиюмовского муниципального района зарегистрирован 15.01.2006 г. При регистрации организации присвоен ОГРН 1061687000154.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость: не выявлено. Балансовая стоимость не представлена.

² <http://www.tatar.ru>

10.3. Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта оценки

Анализ на наиболее эффективное использование позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование Объекта оценки - то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

Использование Объекта оценки должно отвечать четырем критериям, чтобы соответствовать его наиболее эффективному использованию. Оно должно быть физически возможным, законодательно разрешенным, экономически оправданным и приносить максимальную прибыль. Наиболее эффективное использование должно быть определено для земельного участка как бы свободного (незастроенного), а также для всего объекта недвижимости в целом. Ниже приводится анализ на наиболее эффективное использование Объекта оценки в двух вариантах.

10.3.1. Наиболее эффективное использование земельного участка «как условно свободного»

При проведении данного анализа предполагается, что участок земли является незастроенным (или может быть освобожден путем сноса имеющихся зданий и сооружений). Оценка земельного участка при этих условиях необходима для корректного применения метода оценки по затратам. Для определения наиболее эффективного использования Оценщик провел анализ объекта в соответствии с четырьмя вышеперечисленными критериями.

Критерий физической возможности

Такое возможное использование, которое соответствует размеру, форме и ландшафту земельного участка. Кроме того, необходимо учитывать наличие коммуникаций или возможность их прокладки.

Форма участка правильная. Рельеф участка ровный. Риск затопления отсутствует. Почвенный слой удовлетворяет требованиям при капитальном строительстве. Имеется возможность подключения ко всем необходимым коммуникациям.

Физические характеристики не накладывают практически никаких ограничений на возможное использование участка.

Критерий законодательной разрешенности

Различного рода ограничения и сервитуты (обременения) могут повлиять на возможные варианты использования земельных участков. Поэтому наиболее эффективное использование земельных участков соответствует их ВРИ.

Варианты использования, приносящие прибыль

Из всех физически возможных и законодательно разрешенных вариантов использования земельного участка, выбираются такие варианты использования, которые обеспечивают отдачу, превышающую величину необходимых инвестиций и эксплуатационных расходов.

Наиболее вероятным использованием участков является их текущее ВРИ.

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность.

На основании вышеизложенного Оценщик сделал предположение о том, что наиболее эффективным использованием земельного участка как условно незастроенного его использование в соответствии с ВРИ.

10.3.2. Наиболее эффективное использование земельного участка «с улучшениями»

Данный анализ позволяет определить наиболее эффективное использование объекта недвижимости как земельного участка с уже имеющимися улучшениями. Вариант использования, который обеспечит максимальную доходность в долгосрочной перспективе. Определение наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки в текущем состоянии базируется также на вышеприведенных четырех критериях.

Критерий физической возможности

Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений.

Объекта оценки, его проектные характеристики вполне отвечают критерию физической возможности для его эксплуатации.

Критерий законодательной разрешенности

Текущее использование признано законодательно разрешенным - все правоустанавливающие документы оформлены в надлежащем порядке. Следовательно, нет никакой необходимости производить реперофилитрование объекта. В настоящее время текущие улучшения не нарушают никаких имеющихся муниципальных и федеральных законодательных ограничений.

Варианты использования, приносящие прибыль

Текущее использование Объекта оценки должно обеспечивать доход, превышающий стоимость земельного участка. Имеющиеся улучшения должны обеспечивать доходность землепользования и тем самым создавать стоимость.

В рамках настоящего Отчета данный критерий можно рассматривать в более узком разрезе - является ли текущее использование прибыльным, что, в свою очередь, и будет создавать стоимость Объекта оценки.

Современная экономическая ситуация свидетельствует об экономической целесообразности, с точки зрения рынка, реализации проектов приобретения в собственность подобных объектов недвижимости. При грамотно поставленном бизнесе этот вариант использования Объекта оценки, по мнению Оценщика, имеет шанс стать прибыльным.

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность.

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений.

Принимая во внимание текущее экономическое состояние, в том числе и в сегменте рынка нежилых помещений, а также месторасположение Объекта оценки, Оценщик полагает, что наиболее эффективным и вероятным использованием Объектов оценки является его использование в качестве его существующего использования.

Поскольку не проводилось дополнительных специальных исследований по данному вопросу, на основании вышеизложенного, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективному использованию Объекта оценки, на ближайшие год-два, соответствует эксплуатация его **в качестве:**

№	Наименование объекта оценки	Сегмент рынка
1.	Земельный участок, площадь 1000 +/- 11кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: Для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер: 16:29:060401:1686, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Муслюмовский муниципальный район, Муслюмовское сельское поселение, с Муслюмово, ул. Днепрова, д. 27	земли населенных пунктов Для ведения личного подсобного хозяйства

11. ПРИМЕНЕНИЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

11.1. Методология применения сравнительного подхода

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.

Сравнительный подход предполагает:

- рынок является открытым и конкурентным
- на нем присутствует достаточное количество продавцов и покупателей, которые действуют в собственных интересах, экономически рационально, в соответствии с типичной мотивацией, обладают всей информацией и не находятся под посторонним давлением
- собственность приобретается на типичных для данного сегмента рынка условиях финансирования
- собственность находится на рынке в течение разумного периода, чтобы быть доступной для потенциальных покупателей и инвесторов.

Алгоритм расчета стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом

1. Формирование базы данных, сегментирование рынка, отбор 3-5 аналогов. *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.*
2. Расчет цены единицы сравнения каждого из отобранных аналогов. *Единица сравнения – общий знаменатель, позволяющий сравнивать между собой объект и аналог различной величины (обычно 1 м2).*
3. Внесение поправок.
 - a) Внесение в цену единицы сравнения аналогов всех процентных поправок.
 - b) Внесение в скорректированные цены единиц сравнения аналогов относительных денежных поправок
 - c) Переход к площади объекта оценки в целом.
 - d) Внесение в скорректированные цены аналогов абсолютных денежных поправок.
4. Анализ и согласование полученных результатов, окончательный вывод о стоимости объекта оценки.

11.2. Расчет стоимости земельного участка методом сравнения продаж

Выбор единицы сравнения

Согласно ФСО № 7, п.22 для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

Поскольку объекты-аналоги различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения проданных объектов с оцениваемым объектом неизбежны большие сложности и требуется приведение имеющихся данных к общему знаменателю.

Для отобранного набора элементов сравнения осуществляется выбор удельных единиц сравнения. В условиях весьма заметного дефицита надежных данных о рыночных сделках удобным оказывается введение *удельных цен на единицу количества ценообразующего фактора или на единицу количества физической сущности объекта.*

В качестве единицы сравнения выбрана **«цена предложения за 1 кв.м. площади земельного участка»**.

Расчет рыночной стоимости земельного участка

В связи с достаточностью информации, основанной непосредственно на рыночной информации о стоимости земельных участков, для расчета земельных участков, используем метод сравнения продаж.

На основе исследования рынка недвижимости в качестве аналогов выберем продажи максимально сопоставимые с объектом оценки по следующим параметрам сравнения:

- передаваемые права,
- категория земельных участков,

- вид разрешенного использования,
- местоположение.

В случае несоответствия параметров сравнения носят корректировки к объектам аналогом для приближения к параметрам объекта оценки.

Сравнительный подход, методы оценки в рамках сравнительного подхода и сопоставимые объекты недвижимости выбраны с учетом вывода по анализу НЭИ.

В результате анализа рынка сходных с оцениваемым объектом по состоянию на дату оценки было выбрано 5 аналогов.

Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения

В ходе проведенного исследования оценщиком не были выявлены сведения о заключенных на дату оценки договорах купли-продажи земельных участков (данная информация, как правило, не является открытой). В то же время, в открытом доступе имеется большое количество предложений продажи. Очевидно, что наличие данной информации существенным образом влияет на мотивацию потенциальных участников сделок по купле-продаже недвижимости.

При проведении оценки на основе подобных аналогов следует учитывать их особенности, а именно:

1) Предложения продажи, опубликованные в СМИ, не могут считаться публичными офертами (ст.435 ГК РФ), поскольку не влекут обязанности собственника совершить сделку на указанных условиях. Фактически, это приглашение делать оферты к потенциальным покупателям (ст.437 ГК РФ).

2) Практика современного маркетинга включает, в том числе, использование частных объявлений как инструмента влияния на рынок. Далеко не всегда публикация предложения о продаже сопряжена с намерением совершить сделку.

3) Значимость ценовой информации, содержащейся в предложениях, состоит прежде всего в ее влиянии на участников рынка. Наличие подобной информации дает продавцу и покупателю ценовые ориентиры, а также средства сравнения и анализа влияния отдельных факторов на стоимость.

Вывод: Цены предложений, после соответствующей корректировки, могут быть использованы в качестве приемлемых данных для сравнения. При этом методика оценки должна быть основана на выявлении общих тенденций, должно быть исключено существенное влияние отдельных аналогов на итоговый результат.

Выкопировки интернет-страниц и страниц печатных изданий, содержащие информацию о продаже сопоставимых земельных участков, представлены в Приложении к Отчету.

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

Расчетная таблица

Характеристика	Объекты аналоги				
	1	2	3	4	5
Адрес	Республика Татарстан, Муслимовский р-н, Муслимовское сельское поселение, с. Муслимово	Республика Татарстан, Муслимовский р-н, Муслимовское сельское поселение, с. Муслимово	Республика Татарстан, Муслимовский р-н, Муслимовское сельское поселение, с. Муслимово	Республика Татарстан, Муслимовский р-н, Муслимовское сельское поселение, с. Муслимово	Республика Татарстан, Муслимовский р-н, Муслимовское сельское поселение, с. Муслимово
Стоимость, руб.	350 000	395 000	350 000	350 000	320 000
Площадь, кв.м	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000
Цена, руб./кв.м	350	395,00	350,00	350,00	320,00
Скидка на торг, %	-8,5%	-8,5%	-8,5%	-8,5%	-8,5%
Скорректированная стоимость, руб.	320,25	361,43	320,25	320,25	292,80
Корректировка на вид права	1	1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	320,25	361,43	320,25	320,25	292,80
Корректировка на условия финансирования	1	1	1	1	1

Скорректированная стоимость, руб./кв.м	320,25	361,43	320,25	320,25	292,8
<i>Корректировка на особые условия продажи</i>	1	1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	320,25	361,43	320,25	320,25	292,8
<i>Корректировка на условия рынка</i>	1	1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	320,25	361,43	320,25	320,25	292,8
<i>Корректировка на местоположение</i>	1	1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	320,25	361,43	320,25	320,25	292,80
Корректировки на параметрические характеристики:					
Поправка на форму	1	1	1	1	1
Поправка на рельеф	1	1	1	1	1
Площадь, кв.м	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000
<i>Корректировка на площадь, %</i>	1,00		1,00	1,00	1,00
Корректировка на разрешенное использование	1	1	1	1	1
Поправка на наличие улучшений	1	1	1	1	1
Корректировка на асфальтирование, удобные подъездные пути	1	1	1	1	1
Поправка на наличие/отсутствие коммуникаций	1	1	1	1	1
Поправка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	1	1	1	1	1
Поправка на нарушение экологии	1	1	1	1	1
<i>Суммарная корректировка на параметрические характеристики</i>	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	320,25	361,43	320,25	320,25	292,80
Общая валовая коррекция	-29,75	-33,57	-29,75	-29,75	-27,20
Весовой коэффициент	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Средневзвешенная стоимость, руб./кв.м	323,00				

Площадь объекта оценки, кв.м.	1000,00
Итого, рыночная стоимость объекта оценки, с учетом округления, руб.	320 000,00

Внесем корректировки для максимального приближения аналогов к объекту оценки. Все поправки делаются по отношению к стоимости 1 кв. м.

С применением инструмента прямого сравнительного анализа сделок, к ценам объектов сравнения введены следующие корректировки:

1. **Поправка на торг при продаже.** По аналогам использовалась информация о ценах предложения, так как, в основном, цены сделок являются коммерческой тайной и не разглашаются. Как правило, в процессе торговли запрашиваемая владельцем объекта цена несколько снижается. Корректировка проводится по данным справочника оценщика под редакцией Лейфера «Земельные участки, 2024», часть 2, г. Н.Новгород:

Таблица 268. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,7%	10,1%	11,2%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	9,2%	8,8%	9,7%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	13,8%	12,9%	14,7%
4. Земельные участки под жилую застройку	8,5%	7,9%	9,0%
5. Земельные участки под объекты рекреации	12,8%	12,0%	13,6%

2. **Корректировка на вид разрешенного использования** не проводится, т.к. объекты аналоги и объект оценки сопоставимы по данному фактору.

3. **Корректировка на условия финансирования** Корректировка по данному фактору не проводилась, поскольку совершение сделок с сопоставимыми объектами и объектом оценки предполагает сходные рыночные условия финансирования сделки (предполагается одинаковая форма оплаты, отсутствие форс-мажорных обстоятельств продажи и пр.).

Корректировка на дату предложения – обязательное условие при проведении анализа сопоставимых продаж. Объекты аналоги приняты на дату оценки.

4. **Корректировка на условия рынка** не проводится, условия рынка идентичны для объектов аналогов объекта оценки.

5. **Корректировка на местоположение** не проводится, т.к. объекты аналоги и объект оценки сопоставимы по данному фактору.

6. **Поправка на объем юридических прав** не проводится, т.к. объекты аналоги, как и объект оценки, имеют право собственности.

7. **Поправка на форму** не проводится, т.к. объекты аналоги и объект оценки сопоставимы по данному фактору.

8. **Поправка на рельеф** не проводится, т.к. объекты аналоги и объект оценки имеют ровный рельеф.

9. **Корректировка на площадь** не проводится, т.к. объекты аналоги и объект оценки сопоставимы по данному фактору.

10. **Поправка на наличие улучшений** т.к. объекты аналоги и объект оценки сопоставимы по данному фактору.

11. **Корректировка на асфальтирование** не проводится, т.к. объекты аналоги и объект оценки сопоставимы по данному фактору.

12. **Поправка на наличие/отсутствие коммуникаций** не проводится, т.к. объекты аналоги и объект оценки сопоставимы по данному фактору.

13. **Поправка на нарушение экологии** не проводится, т.к. объекты аналоги и объект оценки сопоставимы по данному фактору.

Далее определяется рейтинг аналогов и рассчитывается рыночная стоимость земельного участка при помощи присвоения веса каждому аналогу. Наибольший вес присваивается аналогу с наименьшим абсолютным отклонением. Абсолютное отклонение – это разность между *стоимостями 1 кв. м. до и после внесения корректировок*.

11.3. Заключение о результатах применения сравнительного подхода

№	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
1..	Земельный участок, площадь 1000 +/- 11кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: Для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер: 16:29:060401:1686	320 000
	ИТОГО	320 000

320 000 (Триста двадцать тысяч) руб.

12. ОБОБЩЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ РАЗЛИЧНЫМИ ПОДХОДАМИ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласование полученных результатов

В связи с применением только сравнительного подхода к объекту оценки, данному подходу присваивается удельный вес 1.0 (или 100%).

№	НАИМЕНОВАНИЕ	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД, РУБ.	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД, РУБ.	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД, РУБ.	ИТОГО РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ, РУБ.
1.	Земельный участок, площадь 1000 +/- 11 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: Для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер: 16:29:060401:1686, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Муслимовский муниципальный район, Муслимовское сельское поселение, с Муслимово, ул. Днепрова, д. 27	Не применялся	320 000	Не применялся	320 000
Итого, руб.		320 000			

Итоговая рыночная стоимость недвижимого имущества после согласования результатов составляет:

320 000 (Триста двадцать тысяч) руб.

СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА

Я, ЧПО Хрипко Светлана Владимировна, являясь профессиональным оценщиком, заявляю, что:

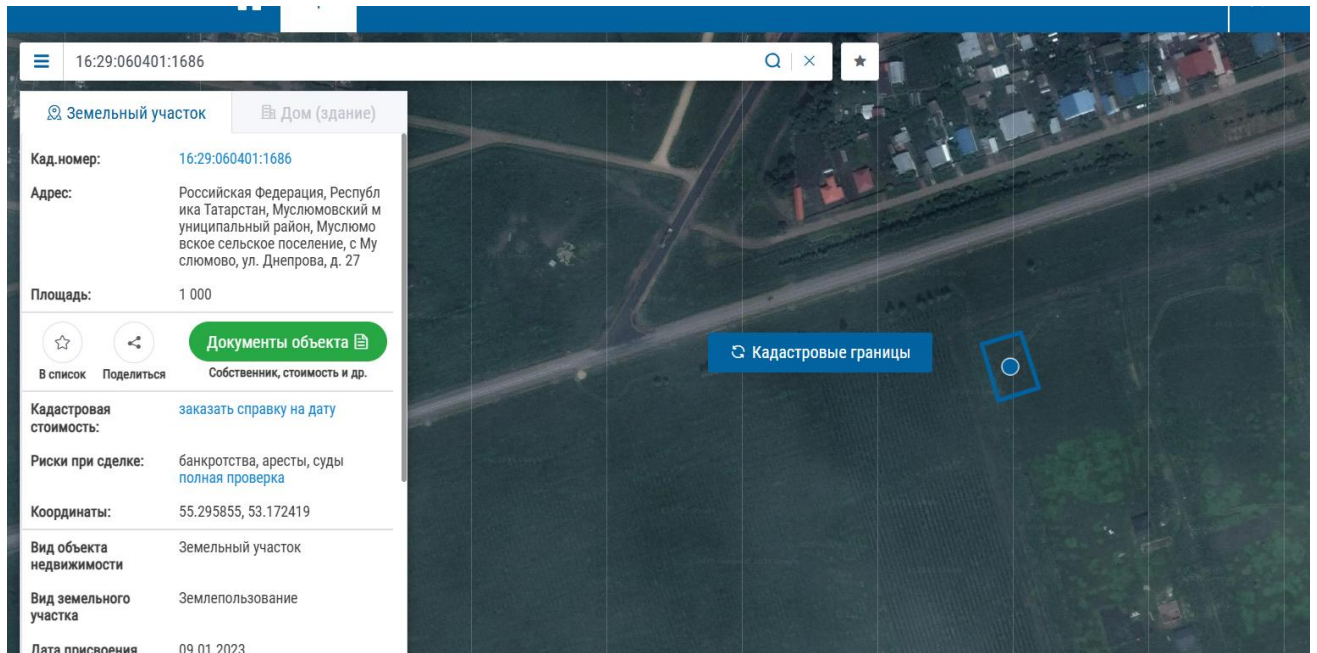
- процесс оценки проведен, а отчет об оценке составлен в полном соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и со Стандартами Оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности;
- приведенные в данном отчете расчеты, мнения и выводы являются элементами моего личного беспристрастного профессионального заключения относительно итоговой стоимости объекта оценки и ограничены лишь принятыми мной допущениями и ограничениями;
- я не являюсь учредителем, собственником, акционером, кредитором, страховщиком, должностным лицом Заказчика, как юридического лица, а Заказчик не является кредитором, страховщиком, должностным лицом ЧПО Хрипко С.В.;
- в отношении объекта оценки я не имею никакой личной заинтересованности;
- я не состою в родстве или свойстве с лицами, являющимися на дату вступления в силу данного отчета владельцами объекта оценки или намеревающимися совершить с ним сделки;
- ни Заказчик, ни другие заинтересованные лица не влияли на процесс оценки;
- размер моего вознаграждения, выплаченного Заказчиком, не был связан с заранее установленной стоимостью объекта оценки.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Брыжко, В.Г. Оценка бизнеса. – Пермь: СоюзНК, 2008. – 212 с.
2. Грибовский, С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебник – М.: Интерреклама, 2003. – 260 с.
3. Иващенко, Д.А. Оценка недвижимости: Учебник – М.: Финансы и статистика, 2008. – 148 с.
4. Найденов, Л.И., Тимирясова, А.В. Оценка единого объекта недвижимости. Учебно–метдическое пособие. – Казань: Изд-во «Таглитат» ИЭУП, 2004. - 96 с.
5. Оценка недвижимости: учебник / под ред. д.э.н. А. Г. Грязновой, д.э.н. М. А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2007;
6. Оценка недвижимости: учебник 2-е изд. / под ред. д.э.н. А. Г. Грязновой, д.э.н. М. А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2008;
7. Оценочная деятельность. Правовые, теоретические и математические основы: учебное пособие / под ред. В. Е. Кацмана, И. В. Косоруковой, А. Ю. Родина, кн. 1 – М.: Маркет ДС, 2008;
8. Система экспертиз и оценка объектов недвижимости: учебное пособие / под общ.ред. академика РААСН С. Н. Булгакова – М.: Архитектура-С, 2007;
9. Словарь терминов по профессиональной оценке. М.: Финансовая академия, 1999;
- 10.Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости: Энциклопедия оценки. – СПб.: Изд-во СПбГТУ, 1997;
- 11.Фабоцци Ф. Управление инвестициями: Пер. с англ. – М.: ИНФРА-М, 2000;
- 12.Харрисон Генри С. Оценка недвижимости. Учебное пособие. Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.;
- 13.Четыркин Е. М. Методы финансовых и коммерческих расчетов. – 2-е изд., испр, и доп. – М.: «Дело Лтд», 1995. – 320 с.;
- 14.Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков №568-р от 06.03.2002 г., утвержденные Минимуществом России;
- 15.Информация Интернета.

ПРИЛОЖЕНИЯ

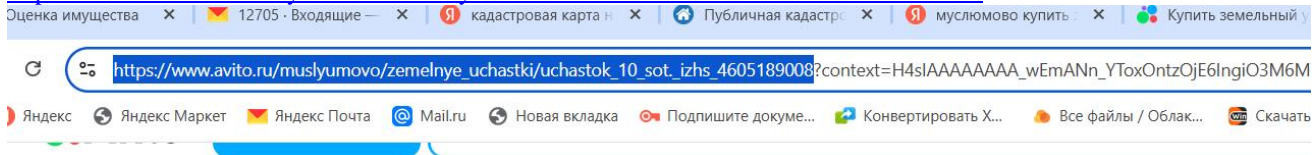
Приложение 1. Фотографии объекта оценка со спутника



Приложение 2. Информация, полученная из открытых источников

Аналог 1

https://www.avito.ru/muslyumovo/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_4605189008



Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

Участок 10 сот. (ИЖС)

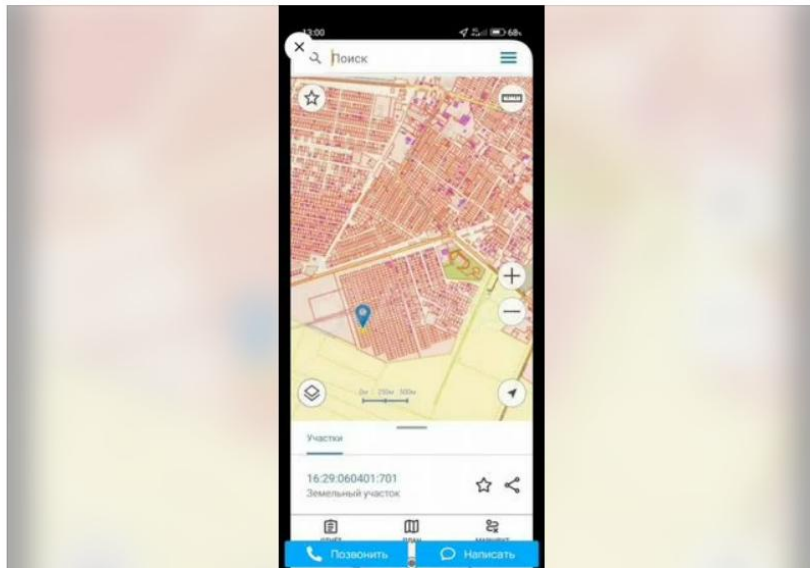
♥ Добавить в избранное

☰ Сравнить

📌 Добавить заметку

350 000 ₽

35 000 ₽ за сотку



Без звонков

Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Рамиль

Частное лицо

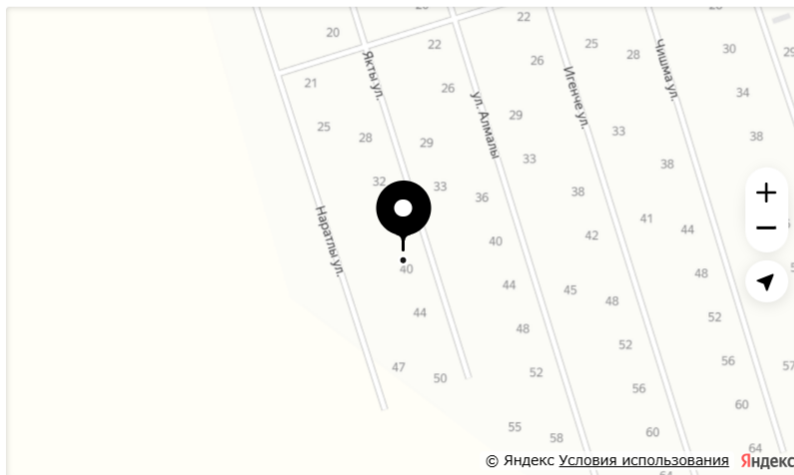
[avito.ru/muslyumovo/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_4605189008?context=H4sIAAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngIO3M6MTY6Ik](https://www.avito.ru/muslyumovo/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_4605189008?context=H4sIAAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngIO3M6MTY6Ik)

Яндекс Яндекс Маркет Яндекс Почта Mail.ru Новая вкладка Подпишите докуме... Конвертировать X... Все файлы / Облак... Скачать

Расположение

Республика Татарстан (Татарстан), Муслюмовский р-н,

Муслюмовское сельское поселение, с. Муслюмово, Якты ул., 38 [Скрыть карту ^](#)



350 000 ₽

35 000 ₽ за сотку

Без звонков

Пользователь предпочитает сообще

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Рамиль

Частное лицо

На Авито с июня 2019

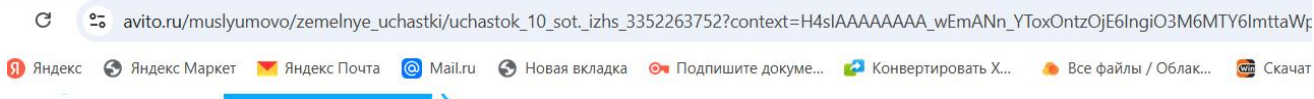
2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Описание

Продаю ровный участок. Площадь 10 соток. Рядом газовая точка. Цена 350 000₽. Только наличка. Торг. Пишите.

Аналог 2

https://www.avito.ru/muslyumovo/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_3352263752


Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

Участок 10 сот. (ИЖС)

395 000 ₽

39 500 ₽ за сотку

[Добавить в избранное](#)
[Сравнить](#)
[Добавить заметку](#)



Показать телефон
в XXX XXX-XX-XX

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

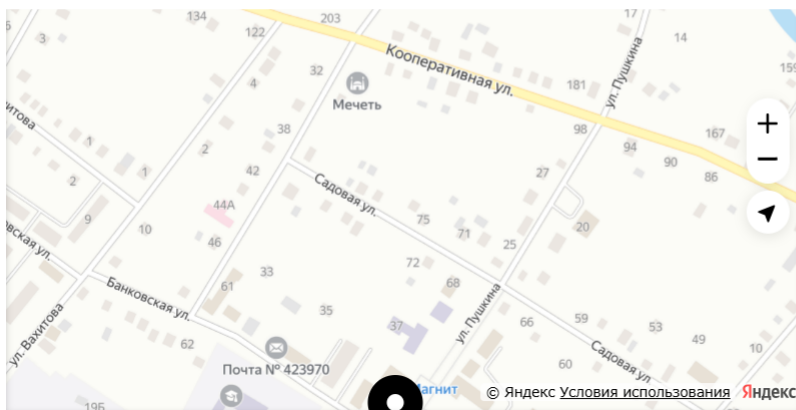
Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

avito.ru/muslyumovo/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_3352263752?context=H4slAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6ImttaWppY1

Яндекс Яндекс Маркет Яндекс Почта Mail.ru Новая вкладка Подпишите докуме... Конвертировать X... Все файлы / Облак... Скачать фи



395 000 ₽

39 500 ₽ за сотку

Показать телефон
в XXX XXX-XX-XX

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

Подписаться на продавца

Описание

Продается ровный земельный участок площадью 10 соток по адресу: Республика Татарстан, Муслюмовский район, с.Муслюмово, ул.Булата Валиева, д.65. По улице проведено электричество, газоснабжение, центральное водоснабжение, дорога асфальтирована, улица отстроена, соседи проживают. На участке нет построек, что позволяет свободную планировку. Соседние дома элитные, что дает дополнительную дороговизну. Земля в собственности, один собственник, без обременении.

Аналог 3

https://www.avito.ru/muslyumovo/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_3348918590

→ https://www.avito.ru/muslyumovo/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_3348918590?context=H4slAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6M

Яндекс Яндекс Маркет Яндекс Почта Mail.ru Новая вкладка Подпишите докуме... Конвертировать X... Все файлы / Облак... Скачать

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

Участок 10 сот. (ИЖС)

350 000 ₽

35 000 ₽ за сотку

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)



Показать телефон
8 958 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте! →

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Радик

Частное лицо

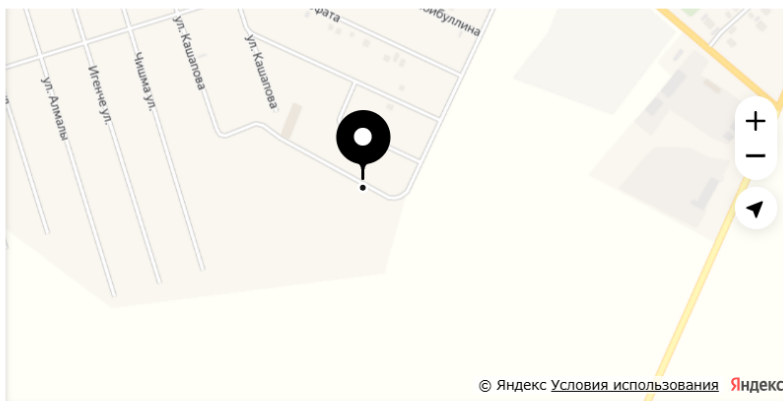
На Авито с ноября 2012

[Документы проверены](#)

P

→ https://www.avito.ru/muslyumovo/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_3348918590?context=H4slAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6Im

Яндекс Яндекс Маркет Яндекс Почта Mail.ru Новая вкладка Подпишите докуме... Конвертировать X... Все файлы / Облак... Скачать фильм



350 000 ₽

35 000 ₽ за сотку

Показать телефон
8 958 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте! →

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Радик

Частное лицо

На Авито с ноября 2012

[Документы проверены](#)

P

Описание

Земельный участок по адресу с Муслимово, ул.Игенче,23. Земля в собственности,10 соток, проведено электричество на 15кВт на сумму 65т.р., у участка стоит колодец с пожарным гидрантом для присоединения водоснабжения (колодец не нужно копать и кольца покупать). Подведена газовая пипка к участку. Границы земельного участка уточнены и установлены трубы (4шт). На участке имеются 4.5шт плиты перекрытия. Для заезда на участок проложена труба в канаву и засыпана. Хороший ровный участок для построек.

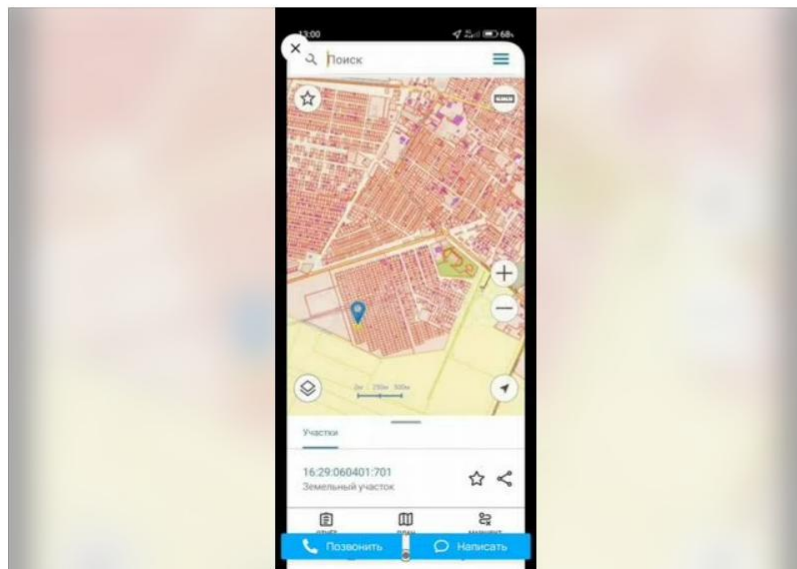
Аналог 4

https://www.avito.ru/muslyumovo/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_460518900
https://www.avito.ru/muslyumovo/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_4605189008?context=H4slAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6lmtt

декс Яндекс Маркет Яндекс Почта Mail.ru Новая вкладка Подпишите докуме... Конвертировать X... Все файлы / Облак... Скачать фильмы

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

Участок 10 сот. (ИЖС)



350 000 ₽

35 000 ₽ за сотку

Без звонков

Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

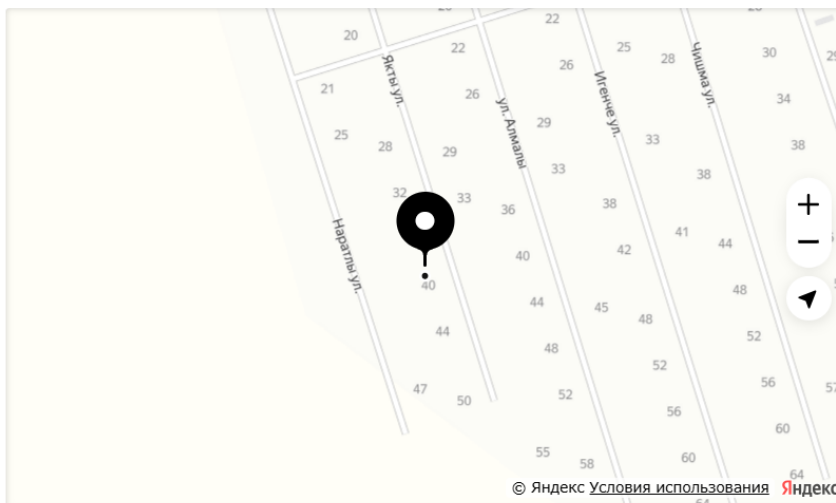
Частное лицо

https://www.avito.ru/muslyumovo/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_4605189008?context=H4slAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6lmtt

Яндекс Яндекс Маркет Яндекс Почта Mail.ru Новая вкладка Подпишите докуме... Конвертировать X... Все файлы / Облак... Скачать фильмы

Республика Татарстан (Татарстан), Муслимовский р-н,

Муслимовское сельское поселение, с. Муслимово, Якты ул., 38

[Скрыть карту ^](#)


350 000 ₽

35 000 ₽ за сотку

Без звонков

Пользователь предпочитает сообще

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

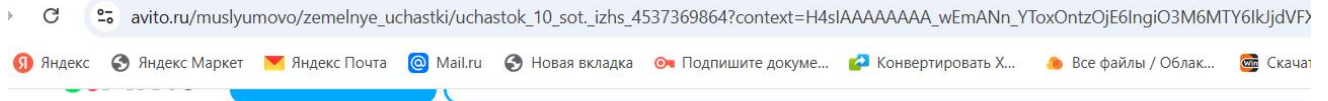
Подписаться на продавца

Описание

Продаю ровный участок. Площадь 10 соток. Рядом газовая точка. Цена 350 000₽.

Только наличка. Торг.

Аналог 5

https://www.avito.ru/muslyumovo/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_4537369864


Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

Участок 10 сот. (ИЖС)

♥ Добавить в избранное

☰ Сравнить

📌 Добавить заметку

320 000 ₽

32 000 ₽ за сотку

8 969 889-91-12

Написать сообщение

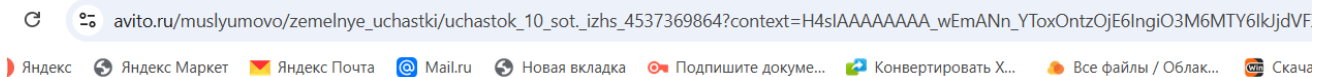
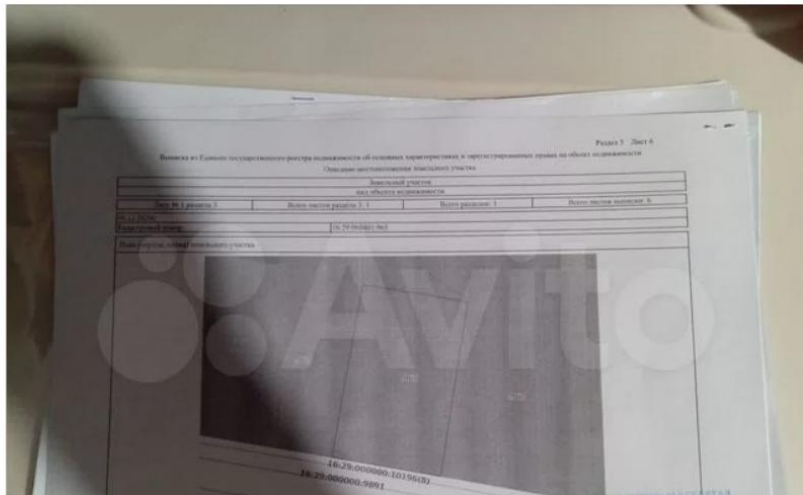
Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

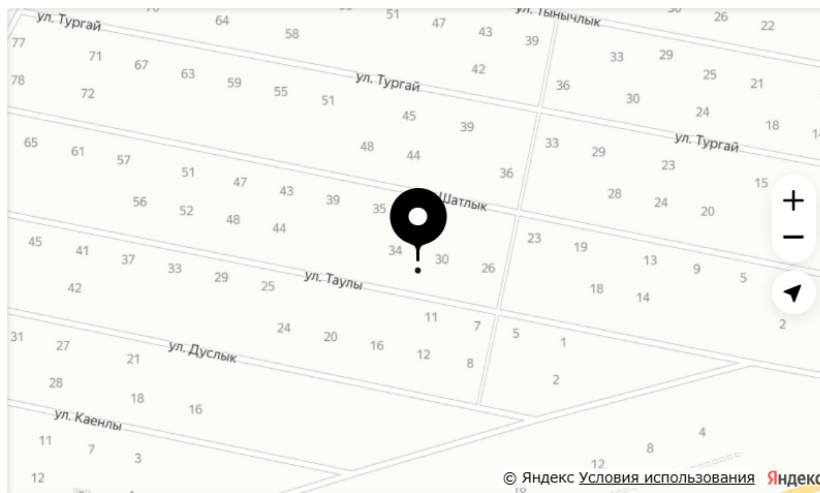
Когда можно посмотреть?



Расположение

Республика Татарстан (Татарстан), Муслюмовский р-н,

Муслюмовское сельское поселение, с. Муслюмово, ул. Таулы, 32 [Скрыть карту](#) ^



320 000 ₽

32 000 ₽ за сотку

8 969 889-91-12

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Описание

продам

Сумбуль

Частное лицо

На Авито с августа 2020

Подписаться на продавца

Приложение 3. Документы заказчика

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Республике Татарстан
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 21.03.2025, поступившего на рассмотрение 21.03.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего листов выписки: 4	Всего разделов: 3
21.03.2025г. № КУВИ-001/2025-73895016	
Кадастровый номер:	16:29:060401:1686
Номер кадастрового квартала:	16:29:060401
Дата присвоения кадастрового номера:	09.01.2023
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Российская Федерация, Республика Татарстан, Муслимовский муниципальный район, Муслимовское сельское поселение, с Муслимово, ул. Днепрова, д. 27
Площадь, м2:	1000 +/- 11
Кадастровая стоимость, руб:	123255.3
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для ведения личного подсобного хозяйства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Хантимеров Рустем Фаилевич, действующий(ая) на основании документа "" МУНИЦИПАЛЬНОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ПАЛАТА ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ" МУСЛУМОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009f0bdx181a023b04597f1e2579b6f80
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

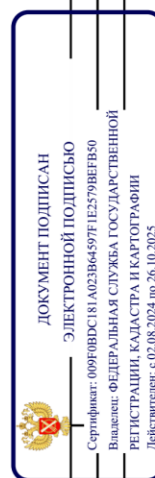
инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
21.03.2025г. № КУВИ-001/2025-73895016			
Кадастровый номер: 16:29:060401:1686			

1	Правообладатель (правообладатели): Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1 1.1.1	Муниципальное образование Мусломовский муниципальный район Республики Татарстан данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 16:29:060401:1686-16/135/2023-1 09.01.2023 08:51:37
3	Документы-основания	3.1	Договор дарения земельного участка, находящегося в общей долевой собственности, выдан 08.04.2016
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	Постановление, № 137, выдан 10.04.2019, Исполнительный комитет Мусломовского муниципального района Республики Татарстан данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	-------------------

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
21.03.2025г. № КУВИ-001/2025-73895016			
Кадастровый номер: 16:29:060401:1686			
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
12	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 009F8BDC181A023B64597E1E2579BEF50	
		Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	
		РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Действителен с: 02.08.2024 по: 26.10.2025	
		инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
21.03.2025г. № КУВИ-001/2025-73895016			
Кадастровый номер: 16:29:060401:1686			
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:500			
Условные обозначения:			
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ			
инициалы, фамилия			

Приложение 4. Документы оценщика



А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:
Хрипко Светлана Владимировна
(фамилия, имя и отчество)
ИНН 165040911240
(ИНН)

включен в реестр членов РОО:
18 марта 2011 года, регистрационный № 007254

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент  м.п.  Ю.В. Козырь

0002037 * *

ООО «НТ-ГРАФ», г. Москва, 2020 г., уровень В А4791



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 108573

Настоящий диплом выдан

Хрипко
(фамилия, имя, отчество)

Светлане Владимировне

в том, что он(а) с 31 октября 2008 г. по 26 июня 2010 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) кабинетном, индивидуальном

и урочном (с аудиторией)

образовательном (образовательном) центре (полное наименование образовательного учреждения)

по курсу

"Оценка стоимости"

предприятия (бизнеса)

Государственная аттестационная комиссия решением от 26 июня 2010 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Хрипко

Светлане Владимировне

на ведение профессии оценщик

предприятия (бизнеса)

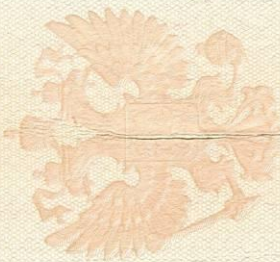


Город: Курган

И.И.И.
(подпись)

Директор

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 133/2010



СТРАХОВОЙ ПОЛИС

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-548-151397/24 от 04.10.2024 г.

Настоящий Страховой Полис подтверждает факт того, что ответственность Страхователя застрахована по Договору страхования №433-548-151397/24 от 04.10.2024 г. (далее – Договор страхования) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Хрипко Светлана Владимировна

ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

Оценочная деятельность

ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Российская Федерация

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

с 12.11.2024
по 11.11.2025

СРОК СТРАХОВАНИЯ:

12 месяцев

РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА:

Ретроактивная дата устанавливается с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность

ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ (РИСКИ):

Объектом страхования 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

СТРАХОВАЯ СУММА:

5 000 000 рублей

ФРАНШИЗА:

0 рублей

Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов на защиту

100 000 рублей

0 рублей

ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:

1. Договор страхования покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
2. Страховая защита по Договору страхования распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или после Ретроактивной даты.
3. Данный Полис подтверждает факт заключения Договора обязательного страхования ответственности оценщика на условиях, содержащихся в Договоре страхования №433-548-151397/24 от 04.10.2024г. и не имеет самостоятельной юридической силы.
4. При обнаружении (наступлении) обстоятельств, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней сообщите Страховщику по телефону: +7(8552)911-405 или по электронной почте lyaisan.hamatzyanova@ingos.ru

СТРАХОВЩИК:

Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
115035, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2
ИНН: 7705042179
Расч. сч. 40701810200010000001 в АО Ингосстрах Банк
Кор. сч. 30101810845250000148
БИК 044525148
КПП 770701001
Тел: +7(8552)911-405
эл. адрес: lyaisan.hamatzyanova@ingos.ru

От Страховщика:

Хамитова А.А

Директор операционного офиса в г. Набережные Челны Филиала СПАО «Ингосстрах» в Республике Татарстан

Доверенность №56 от 31.01.2024г.



СПАО «Ингосстрах». Лицензии ЦБ РФ без ограничения срока действия на осуществление страхования СИ № 0928, СЛ № 0928, ОС № 0928-03, ОС № 0928-04, ОС № 0928-05 и на осуществление перестрахования ПС № 0928, выданные 23.09.2015, ОС № 0928-02, выданная 28.09.2016.