

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Консалтинговая Группа «ЭКСПЕРТ+»**

**ОГРН 1141690051140 от 21.07.2014 г.  
ИНН 1638011453**



**Утверждаю:**

**Директор ООО «Консалтинговая  
Группа «Эксперт+»  
Эсметьев А.В.**



**М.П.**

## **Отчёт № 42/23/01 - НО - ОКС - РТ**

**об определении рыночной стоимости**

**нежилого здания средней школы, расположенной по адресу:  
Республика Татарстан, Тетюшский муниципальный район, с.  
Большая Турма, ул. Ахметзянова, дом 100А**

**Дата оценки:** 05 мая 2023 года  
**Дата осмотра:** 02 мая 2023 года  
**Дата составления отчета:** 05 мая 2023 года

**Заказчик:** Муниципальное бюджетное общеобразовательное учреждение «Большетурминская начальная общеобразовательная школа» Тетюшского муниципального района Республики Татарстан

**Исполнитель:** ООО "Консалтинговая Группа "Эксперт+"  
e-mail: expert.tatarstan16@gmail.com, тел. (843) 2032777, 89053777232

**ОЦЕНЩИК:** Эсметьев Александр Владимирович, реестровый номер 007937 от 06.04.2012 г. в Ассоциация-саморегулируемая организация «Русское общество оценщиков»

**ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ:** Определение стоимости Объекта оценки в качестве определяющего параметра для принятия заказчиком эффективного хозяйственного решения, либо проведения конкурса, аукциона, торгов.

город Тетюши  
2023г.

Все права на распространение и копирование данного документа принадлежат ООО "Консалтинговая Группа "Эксперт+"



05 мая 2023г.

Республика Татарстан, г. Тетюши

Уважаемая, Каусария Хуснутдиновна!

На основании Договора № 42/23/01 от 10 апреля 2023 года, была определена рыночная стоимость нежилого здания средней школы, расположенной по адресу: Республика Татарстан, Тетюшский муниципальный район, с. Большая Турма, ул. Ахметзянова, дом 100А.

**Дата определения рыночной стоимости: по состоянию на 05 мая 2023 года.**

Оценщиком не проводилась как часть работы юридическая экспертиза прилагаемых документов, подтверждающих право собственности. Выводы, содержащиеся в прилагаемом отчете, основаны на расчетах заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, анализа представленной Заказчиком информации об имуществе, на опыте и профессиональных знаниях Оценщика. Оценщиком не проводилась аудиторская и иная финансовая проверка данных, предоставленных Заказчиком. Указанная информация принята как достоверная.

Обращаем Ваше внимание, что части прилагаемого отчета об оценке не могут использоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения. Результаты оценки приводятся в прилагаемом отчете.

Оценка произведена в соответствии:

- Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

На основании информации, представленной и проанализированной в прилагаемом отчете, Оценщики пришли к заключению, что рыночная стоимость недвижимого имущества – нежилого здания средней школы, расположенной по адресу: Республика Татарстан, Тетюшский муниципальный район, с. Большая Турма, ул. Ахметзянова, дом 100А, по состоянию на 05 мая 2023 года округленно составляет:

Рыночная стоимость средняя школа, литер А, рублей	310 106 рублей (Триста десять тысяч сто шесть рублей)
Рыночная стоимость кочегарка, литер А2, рублей	17 082 рубля (Семнадцать тысяч восемьдесят два рубля)
Рыночная стоимость сени, литер а, рублей	1 552 рубля (Одна тысяча пятьсот двадцать два рубля)
<b>ИТОГО:</b>	<b>328 740 рублей</b> (Триста двадцать восемь тысяч семьсот сорок рублей)

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы, касающиеся оценки или методики ее проведения, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Эксперт- оценщик

Директор ООО

"Консалтинговая Группа "ЭКСПЕРТ+"



/ Эсметьев А. В.

/ Эсметьев А. В.

## СОДЕРЖАНИЕ

ГЛАВА 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	4
1.1. Основные факты и выводы.....	4
1.2. Задание на оценку.....	8
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ.....	11
1.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	11
1.5. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные).....	13
1.6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ.....	14
1.7. Заявление о соответствии.....	15
1.8 ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	15
1.9. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	16
1.10. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ.....	16
1.11 СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	19
ГЛАВА 2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ.....	22
2.1 Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость....	22
2.1.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки.....	22
2.1.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости.....	24
2.1.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов.....	33
2.1.4. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегменте, необходимом для оценки объекта: доходность и окупаемость инвестиций на рынке недвижимости, динамика рынка, спрос, предложение, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.....	34
2.2. Анализ рынка земельных участков.....	34
2.2.1. Земельные участки.....	34
2.2.2. Земельные участки под коммерческое или специальное использование.....	34
2.3. Анализ рынка загородной недвижимости Республики Татарстан.....	34
2.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.....	40
ГЛАВА 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	41
3.1. Характеристика местоположения объекта оценки.....	41
3.2. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.....	47
3.2.1 Описание количественных и качественных свойств земельного участка.....	47
3.3. Характеристика улучшений на земельном участке.....	47
3.4. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	48
ГЛАВА 4. РАСЧЕТ.....	49
4.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАТРАТНОГО, СРАВНИТЕЛЬНОГО И ДОХОДНОГО ПОДХОДОВ В ОЦЕНКЕ.....	49
4.1.1 Определение рыночной стоимости затратным подходом.....	49
4.1.2 Определение накопленного износа.....	55
4.1.3. Расчет рыночной стоимости объектов оценки затратным подходом.....	64
4.1.4. Расчет рыночной стоимости земельного участка.....	65
4.1.5 Расчет стоимости земельного участка методом сравнения продаж.....	72
4.1.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА С ОБОСНОВАНИЕМ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА.....	72
4.1.7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА С ОБОСНОВАНИЕМ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА.....	72
4.1.8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	73
4.2. Итоговое значение рыночной стоимости.....	74
ГЛАВА 5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	75
ГЛАВА 6. ПРИЛОЖЕНИЯ.....	75

## ГЛАВА 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

### 1.1. Основные факты и выводы

Характеристика	Описание
<b>Общие сведения</b>	
Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- нежилое здание средней школы, расположенной по адресу: Республика Татарстан, Тетюшский муниципальный район, с. Большая Турма, ул. Ахметзянова, дом 100А</li> <li>- Нежилое здание, кадастровый номер: 16:38:060101:215; этажность 2, площадь 1221,3 кв.м., инв. № 3817, литер А Сени, литер а, площадь застройки 8,4 кв.м., объем м3 28; Кочегарка, литер А2, площадь 131,7 кв.м., площадь застройки 170,3 кв.м. объем м3 536 ;</li> </ul>
Порядковый номер отчета:	42/23/01 – НО-ОКС-РТ
Дата составления отчета:	05 мая 2023
Основание для проведения оценки:	Договор №42//23/01 от 10 апреля 2023 г.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или его часть), а также значение полученной итоговой стоимости иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и Заданием на оценку;</li> <li>- результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для целей, указанных в задании на оценку, в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке стоимости;</li> <li>- итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается без приведения расчетов и суждений оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость,</li> <li>- оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.</li> </ul>
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов, рублей:	затратный: 328 740 рублей сравнительный: не использовался доходный: не использовался
Итоговая величина рыночной стоимости объекта на дату оценки:	328 740 рублей (Триста двадцать восемь тысяч семьсот сорок рублей)
Собственники объекта оценки	<b>Здание:</b> - Оперативное управление № 16-16-41/008/2010-007 от 28.07.2010 Подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 05 марта 2011г., серия 16-АЕ 073388
Имущественные права на объекты оценки	<b>Здание:</b> - Оперативное управление

(вид права)	<p>№ 16-16-41/008/2010-007 от 28.07.2010</p> <p>Подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 05 марта 2011г., серия 16-АЕ 073388</p> <p>Муниципальное бюджетное общеобразовательное учреждение «Большетурминская начальная общеобразовательная школа» Тетюшского муниципального района Республики Татарстан</p>
Обладатель оцениваемых прав:	Муниципальное бюджетное общеобразовательное учреждение «Большетурминская начальная общеобразовательная школа» Тетюшского муниципального района Республики Татарстан
Ограничение прав и обременение объекта	Не зарегистрировано
Исполнитель, юридическое лицо с которым оценщик заключил договор.	<p><b>Общество с ограниченной ответственностью "Консалтинговая Группа "ЭКСПЕРТ+"</b></p> <p>Юридический адрес: 422370, РТ, г. Тетюши, ул. Свердлова, д. 64, кв. 5 Фактический адрес: 422370, РТ, г. Тетюши, ул. Площадь, Свободы, д. 47, офис 2</p> <p>Г. Казань, ул. Хади Такташа, д. 1, оф. 207</p> <p>Банковские реквизиты: №40702810001110000022, ПАО «Ак Барс» банк г. Казань, к/сч. № 30101810000000000805, БИК 049205805, ИНН/КПП 1638011453/163801001 ОГРН 311167217500058, дата регистрации 21.07.2014г. Директор: Эсметьев Александр Владимирович Тел. 8(843)2032777, 89625600770</p> <p><b>Полис обязательного страхования ответственности организации при осуществлении оценочной деятельности:</b> № 433-548-141197/22, выданный СПАО «Ингосстрах». Страховая сумма 5 000 000 рублей. Срок действия с 11.01.2023 – 10.01.2024 г. Страховая сумма 5 000 000 (пять миллионов) рублей.</p> <p>ООО "Консалтинговая Группа "ЭКСПЕРТ+" и оценщик подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
Оценщик, работающий на основании трудового договора	<p><b>Ф.И.О.:</b> Эсметьев Александр Владимирович</p> <p>Независимый оценщик</p> <p><b>Членство в СРО:</b> Член саморегулируемой организации оценщиков (рег. № 007937) от 06 апреля 2012 г. Ассоциация «Русское общество оценщиков», г. Москва, ул. Новая Басманная, 21-1.</p> <p><b>Диплом:</b> Диплом о профессиональной переподготовке серии ПП-I № 783671, от 04 февраля 2012 года, выдан Институтом экономики, управления и права (г. Казань)</p> <p><b>Полис обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности:</b> Страховой полис №</p>

	<p>23490В4000001, выдан Страховое акционерное общество «ВСК», действителен с 19.01.2023 г. по 18.01.2024г., страховая сумма 5 000 000 руб. (Пять миллионов рублей)</p> <p>Адрес: 422370, РТ, г. Тетюши, ул. Куприянова, д. 28 Тел.: 8 9053 777 232, e-mail: expert.tatarstan16@gmail.com</p> <p>Стаж работы – 11 лет</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности : № 021460-1 от 11.06.2021г., направление «Оценка недвижимости», срок действия аттестата до 11.06.2024года. № 021461-2 от 11.06.2021г., направление «Оценка движимого имущества»; срок действия аттестата до 11.06.2024года. № 033401-3 от 29.04.2022г., направление «Оценка бизнеса»; срок действия аттестата до 29.04.2025года.</p> <p>Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции), при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Оценщик не является лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора. Заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
Степень участия в проведении оценки	<p>Независимый оценщик</p> <p><b>Ф.И.О.:</b> Эсметьев Александр Владимирович</p> <p>Полный цикл работ по проведению оценки.</p> <p><i>Иные специалисты и оценщики не привлекались</i></p>

**Информация, идентифицирующая объект оценки и результаты расчетов**

Характеристика	Описание
<b>Результаты расчётов</b>	
<b>Здание</b>	
Затратный подход	328 740 руб.
Сравнительный подход	Оценщиком отклонен
Доходный подход	Оценщиком отклонен
<b>Земельный участок не предусмотрен в расчете стоимости</b>	
Затратный подход	Не предусмотрено
Сравнительный подход	Не предусмотрено
Доходный подход	Не предусмотрено
<b>Итоговая стоимость</b>	<b>328 740 рублей</b>
<b>Характеристика земельного участка, не предусмотрен в расчете стоимости</b>	
Категория земель	-
Разрешенное использование	-

Кадастровый номер	-					
Площадь земельного участка, кв.м.	- кв.м.					
<b>Краткая характеристика нежилого здания</b>						
Кадастровый (или условный) номер	16:38:060101:215					
Назначение	нежилое					
Наименование	Средняя школа					
Количество этажей	2					
Общая площадь, кв.м.	1221,3					
Жилая площадь	-					
Год завершения строительства	1983					
этажность	2 подземных 0					
Фундамент	Бетонный ленточный					
Материал наружных стен	кирпичные					
Перекрытия	Железобетонные плиты					
Наименование строений	Литера	Площадь застройки, кв.м.	Общая площадь кв.м.	Жилая площадь, кв.м.	Строительный объём, куб.м. (кв.м.)	Высота
Школа	А	849,7	1221,3	-	6118	7,2
Кочегарка	А2	170,3	131,7		536	3,15
сени	а	8,4			28	3,3

### Личный кабинет (rosreestr.ru)

#### Сведения об объекте



**Здание**

16:38:060101:215

детали

#### Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Сфера объекта	Образование
Кадастровый номер	16:38:060101:215
Дата окончания кадастрового номера	29.07.2015
Форма собственности	Муниципальная

#### Характеристики объекта

Адрес объекта (полное)	Республика Татарстан, Республика Татарстан, муниципальный район Тетюшский, сельское поселение Большая Турманское, село Большая Турма, улица Ахметзянова, дом 100А
Площадь, кв.м.	1221,3
Назначение	Нежилое
Количество этажей	2
Материал наружных стен	Кирпичные
Год окончания строительства	1983
Год ввода в эксплуатацию	1983

#### Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб.)	150000000
Дата определения	29.07.2015
Дата окончания	14.12.2014

#### Другие присвоенные номера

Кадастровый номер	16:38:060101:215
Идентификационный номер	215

#### Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Специальное управление № 16-15-11/2015/001-0-007 от 29.07.2015
	Содержатель
	№ 16:38:060101:215/001-000-000-001 от 29.07.2015

## 1.2. Задание на оценку

<b>Объект оценки</b> (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей):	<ul style="list-style-type: none"> <li>- нежилое здание средней школы, расположенной по адресу: Республика Татарстан, Тетюшский муниципальный район, с. Большая Турма, ул. Ахметзянова, дом 100А</li> <li>- Нежилое здание, кадастровый номер: 16:38:060101:215; этажность 2, площадь 1221,3 кв.м., инв. № 3817</li> </ul>
<b>Существующие имущественные права на объект оценки:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Оперативное управление № 16-16-41/008/2010-007 от 28.07.2010</li> <li>Подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 05 марта 2011г., серия 16-АЕ 073388</li> </ul>
<b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- право собственности на нежилое здание;</li> <li>- обременение прав не обнаружено</li> </ul>
<b>Обладатель оцениваемых прав:</b>	Муниципальное бюджетное общеобразовательное учреждение «Большетурминская начальная общеобразовательная школа» Тетюшского муниципального района Республики Татарстан
<b>Цель оценки</b> (необходимость проведения оценки <sup>1</sup> ):	Определение стоимости Объекта оценки в качестве определяющего параметра для принятия заказчиком эффективного хозяйственного решения, либо проведения конкурса, аукциона, торгов
<b>Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке</b> (помимо заказчика оценки):	Бюджетные учреждения, лица которым предоставленным доступ к материалам заказчиком
<b>Соблюдение требований законодательства России:</b>	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
<b>Вид стоимости</b> (предпосылки стоимости):	Рыночная стоимость объекта оценки в предпосылке о текущем использовании
<b>Дата оценки:</b>	По состоянию на дату составления отчета об оценке
<b>Дата проведения осмотра (особенности проведения осмотра) объекта оценки:</b>	По согласованию с заказчиком
<b>Период (срок) проведения работ по оценке:</b>	10 дней с момента предоставления доступа на объект и предоставления необходимых сведений
<b>Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки:</b> (Копии документов представлены в Приложении к Отчету).	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Свидетельство о государственной регистрации права от 05 марта 2011г., серия 16-АЕ 073388;</li> <li>- Справка от 18 апреля 2023года;</li> <li>- Технический паспорт на здание средняя школа</li> </ul>
<b>Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации:</b>	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 10 (десяти) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки
<b>Специальные допущения и</b>	1. Вся информация, полученная от Заказчика и его

<sup>1</sup> С указанием ссылок на нормативные правовые акты РФ в случае применимости



ограничения оценки,  
известные на момент  
составления задания на  
оценку:

- представителей, а также третьих лиц, указанных в Договоре, в рамках оказания услуг по Договору рассматривалась Исполнителем как достоверная.
2. Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не будет проводить юридической экспертизы полученных документов и будет исходить из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не будет нести ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки. Право на Объект оценки считается достоверным и достаточным для рыночного оборота данного имущества.
  3. Исходные данные, которые будут использованы Исполнителем при подготовке Отчета об оценке, будут считаться полученными из надежных источников и будут считаться достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.
  4. Исполнитель не будет заниматься измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, которые будут содержаться в документах, представленных Заказчиком, будут рассматриваться как истинные) и не будет нести ответственность за вопросы соответствующего характера.
  5. Исполнитель не будет проводить технических экспертиз и будет исходить из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могут быть обнаружены при визуальном осмотре. На Исполнителе не будет лежать ответственность по обнаружению подобных фактов.
  6. Мнение Исполнителя относительно величины стоимости будет действительно только на дату оценки. Исполнитель не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
  7. Отчет об оценке будет содержать профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости Объекта оценки и не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.
  8. Отчет об оценке составленный во исполнении Договора будет достоверен лишь в полном объеме. Приложения к Отчету будут

	<p>являться неотъемлемой частью Отчета.</p> <p>9. Исполнитель будет оставлять за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые будут представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, которые будут использованы при подготовке Отчета.</p> <p>10. В расчетных таблицах, которые будут представлены в Отчете, будут приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели будут получены при использовании точных данных.</p> <p>11. Исполнитель будет определять рыночную стоимость Объекта оценки исходя из предположения, что Объект оценки свободен от любых обременений.</p> <p>В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, будут представлены в Отчете об оценке.</p>
<p><b>Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:</b></p>	<p>Не привлекаются</p>
<p><b>Форма составления отчета об оценке:</b></p>	<p>Отчет об оценке составляется на бумажном носителе.</p>
<p><b>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:</b></p>	<p>Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика</p>
<p><b>Форма представления итоговой стоимости:</b></p>	<p>Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость</p>
<p><b>Иные специфические требования к отчету об оценке:</b></p>	<p>Не предусмотрены</p>
<p><b>Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:</b></p>	<p>Не требуется</p>

### 1.3. Сведения о заказчике оценки

<b>Заказчик оценки:</b>	Муниципальное бюджетное общеобразовательное учреждение «Большетурминская начальная общеобразовательная школа» Тетюшского муниципального района Республики Татарстан ИНН 1638003734 КПП 163801001 ОГРН 1021606556421 ОКПО 76317293 Казначейский счет 03234643926550001100 Лицевой счет 407018104920530000038 Корр.сч 40102810445370000079 БИК банка 019205400 Отделение НБ Республика Татарстан банка России / УФК по Республике Татарстан г.Казань Юр.адрес: 422370, Республика Татарстан, тетюшский район, село Большая Турма, улица Мусина, дом 57 Факт..адрес: 422370, Республика Татарстан, тетюшский район, село Большая Турма, улица Мусина, дом 57 Директор: Сафьянова Каусария Хуснутдиновна
-------------------------	---

### 1.4. Сведения об оценщике

<b>Оценщики в штате юридического лица, заключившего договор на оценку:</b>	Эсметьев Александр Владимирович
<b>Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</b>	Общество с ограниченной ответственностью
<b>Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</b>	Общество с ограниченной ответственностью "Консалтинговая Группа "ЭКСПЕРТ+"
<b>ИНН/КПП юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</b>	ИНН 1638011453 КПП 163801001
<b>ОГРН, дата присвоения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</b>	ОГРН 1141690051140 от 21.07.2014 г.
<b>Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</b>	РТ, г. Тетюши, ул. Куприянова, д. 28 тел.: (843)203-2777, 8-9053777232 <a href="mailto:info@expertocenka.ru">info@expertocenka.ru</a> <a href="http://www.expertocenka.ru">www.expertocenka.ru</a>
<b>Страхование гражданской ответственности:</b>	Полис обязательного страхования ответственности организации при осуществлении оценочной деятельности: № 433-548-141197/22, выданный СПАО «Ингосстрах». Страховая сумма 5 000 000 рублей. Срок действия с 11.01.2023 – 10.01.2024 г.
<b>Оценщик, подготовивший Отчет</b>	<b>Ф.И.О.:</b> Эсметьев Александр Владимирович Независимый оценщик

	<p><b>Членство в СРО:</b> Член саморегулируемой организации оценщиков (рег. № 007937) от 06 апреля 2012 г. Ассоциация «Русское общество оценщиков», г. Москва, ул. Новая Басманная, 21-1.</p> <p><b>Диплом:</b> Диплом о профессиональной переподготовке серии ПП-I № 783671, от 04 февраля 2012 года, выдан Институтом экономики, управления и права (г. Казань)</p> <p><b>Полис обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности:</b> Страховой полис № 23490В4000001, выдан Страховое акционерное общество «ВСК», действителен с 19.01.2023 г. по 18.01.2024г., страховая сумма 5 000 000 руб. (Пять миллионов рублей)</p> <p>Адрес: 422370, РТ, г. Тетюши, ул. Куприянова, д. 28 Тел.: 8 9053 777 232, e-mail: expert.tatarstan16@gmail.com</p> <p>Стаж работы – 11 лет</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности : № 021460-1 от 11.06.2021г., направление «Оценка недвижимости», срок действия аттестата до 11.06.2024года. № 021461-2 от 11.06.2021г., направление «Оценка движимого имущества»; срок действия аттестата до 11.06.2024года. № 033401-3 от 29.04.2022г., направление «Оценка бизнеса»; срок действия аттестата до 29.04.2025года.</p> <p>Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции), при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Оценщик не является лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора. Заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
<p><b>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика:</b></p>	<p>Настоящим ООО "Консалтинговая Группа "ЭКСПЕРТ+" и оценщик подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от</p>

	итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
<b>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:</b>	Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались

### 1.5. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)

Отчет подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

- выводы о правах на оцениваемую недвижимость были сделаны на основании правоустанавливающих документов на объект оценки в предположении их достоверности;
- согласно п.7 ФСО №7 установлено, что «В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта производится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное». Проведенный осмотр объектов оценки не выявил наличие имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. Задание на оценку также не содержит указаний о наличии имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. На основании этого определение рыночной стоимости оцениваемого имущества производилось в предположении отсутствия каких-либо обременений со стороны третьих лиц.
- специальная экспертиза инженерных сетей не проводилась, предполагалось, что все инженерные коммуникации оцениваемого объекта находятся в исправном состоянии;
- объект оценки, по представленным сведениям, не обладает какими-либо скрытыми дефектами, в том числе дефектами основания, фундамента или несущего каркаса здания, которые могли бы повлиять на их стоимость;
- объект оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если противное не отмечено в отчете об оценке;
- объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме зафиксированных в отчете;
- в отчете использованы достоверные источники информации.

Отчет подготовлен в соответствии со следующими ограничениями:

- выдержки из отчета и отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщика;
- оценщики не предоставляют дополнительных консультаций и не отвечают в суде по данному отчету, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами;
- отчет или его части могут быть использованы заказчиком только в соответствии с целью, определенной в отчете;
- заключение об искомой стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным;
- все прогнозы, базируются на текущей рыночной ситуации, которая с течением времени может измениться, заключение о стоимости действительно только на дату оценки.

## 1.6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);

**Таблица 1.6.1. Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете**

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Советом Ассоциации «Русское общество оценщиков» 29 декабря 2020 года (протокол №29) утверждены Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (далее РОО) – СПОД РОО 2020, которые введены в действие с 11 января 2021 года и являются обязательными к применению членами РОО. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: [www.srogo.ru](http://www.srogo.ru).

## 1.7. Заявление о соответствии

Оценщик, выполнивший данный отчет, подтверждает следующее:

- факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;
- содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах принятых ограничений и допущений;
- оценщик не имеет настоящей и ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
- Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, ФСО №9, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. №327), а также Стандартами оценки Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020);
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;
- описание объекта оценки произведено в соответствии с представленной Заказчиком документацией и на основе результатов личного обследования объекта оценки Оценщиком.
- Оценка была проведена и отчет составлен Оценщиком:

Эсметьев Александр Владимирович - член Ассоциации, саморегулируемой организации оценщиков «Русское общество оценщиков», регистрационный № 007937

Оценщик



Эсметьев А.В.

## 1.8 ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

- Гражданский Кодекс Российской Федерации;
- Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Распоряжение Минимущества Российской Федерации №578-р от 06.03.2002г. «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков»;
- Оценка недвижимости: учебник / Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой.- М.: Финансы и статистика, 2002. - 496 с.;
- Страницы сайтов сети Internet: <http://maps.rosreestr.ru/Portal>, <http://ru.wikipedia.org/wiki>, и др., в том числе сайты томских агентств недвижимости ([www.domofond.ru](http://www.domofond.ru), [www.avito.ru](http://www.avito.ru) и др.);
- Данные, полученные при непосредственном изучении объекта оценки согласно представленным Заказчиком документам;
- Данные сборников Ко-Инвест;
- Стандарты, правила профессиональной и деловой этики «Ассоциации «Русское общество оценщиков»;
- Данные публичной кадастровой карты: <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline>;
- Данные по социально-экономическому развитию РФ и регионов, полученные согласно официальным источникам (<http://economy.gov.ru>; <http://www.gosman.ru>);
- Данные сайта Центральный банк РФ <http://www.cbr.ru>.
- Справочники УПВС
- ВСН 53-86

### 1.9. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Заказчиком предоставлены копии следующих документов (представлены в приложении к Отчету):

- Свидетельство о государственной регистрации права от 05 марта 2011г., серия 16-АЕ 073388;
- Справка от 18 апреля 2023года;
- Технический паспорт на здание средняя школа
- Заключение специальных экспертиз – отсутствуют.

**На оценщике не лежит обязанность проверять подлинность и актуальность представленных документов. Оценщик полагает представленные документы достоверными и актуальными на дату оценки.**

### 1.10. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

#### Общие термины и определения

**Оценка стоимости** представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

**Стоимость** представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

**Цена** представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

**Цель оценки** представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

**Допущение** представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

**Подход к оценке** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

**Метод оценки** представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

**Методические рекомендации по оценке** представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

**Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки)** представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

**Оценщики** – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

**Существенность** представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного



измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

**Отчет об оценке объекта оценки** - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

**Пользователями результата оценки, отчета об оценке** могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

**Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)** - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

**Рыночная стоимость** объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - 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:

- 1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- 2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- 3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- 4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- 5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость основана на предположении о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

**Равновесная стоимость** представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

**Инвестиционная стоимость** - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

**Ликвидационная стоимость** - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

**Доходный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

**Затратный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

#### Основная терминология, используемая в затратном подходе

**Специализированная недвижимость** - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

**Физический износ** - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К **функциональному износу** относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

**Внешний (экономический) износ** - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

**Накопленный износ** – совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

#### Основная терминология, используемая в доходном подходе

**Денежный поток** – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

**Риск** – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

**Операционные расходы** – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

**Капитализация дохода** – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

**Ставка (коэффициент) капитализации** — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

**Метод дисконтирования денежных потоков** – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

**Дисконтирование денежного потока** – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

**Ставка дисконтирования** – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

**Реверсия** - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

#### Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

**Элементами сравнения** (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

**Срок экспозиции** объектов оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объектов оценки до даты совершения сделки с ним.

**Единица сравнения** - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

**Корректировка** – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

**Аналог объекта оценки** – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

**Скорректированная цена имущества** – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

### **1.11 Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки**

В соответствии с определенной целью, особенностями оцениваемого объекта и сложившейся экономической ситуацией на рынке недвижимости был определен процесс оценки. Процесс оценки включал исследования и анализ, необходимые для заключения выводов об искомой стоимости и состоял из следующих этапов: сбор данных, обработка полученной информации, заключение и представление выводов и итогов работы.

Процедура оценки включала осмотр оцениваемого объекта, интервью с экспертами и собственниками, исследование рынка продаж и аренды аналогичных объектов и их сравнительный анализ, анализ доходов и расходов при ведении бизнеса на сегментах рынка недвижимости, рассмотрение альтернативных вариантов использования и определение наиболее эффективного.

#### Объем исследования

Для оценки рыночной стоимости рассматриваемого объекта нами предприняты следующие шаги:

#### Заключение договора, получение документов

На этом этапе был заключен договор с Заказчиком оценки, получены необходимые для проведения оценки документы, проведен выезд на объект оценки и его личный осмотр оценщиком.

#### **Сбор общих данных и их анализ**

На этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические и социальные факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах области и района расположения объекта.

#### **Сбор специальных данных и их анализ**

Этот этап во многом аналогичен предыдущему, но на нем была собрана более детальная информация, относящаяся к оцениваемому объекту. Сбор данных на этих этапах осуществлялся путем изучения данных рынка недвижимости, средств массовой информации, литературы, отчетов, проектов, бесед с представителями риэлтерских структур, администрации района, анализа сделок и предложений на рынке.

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

Анализ был произведен на основе собранных данных, и было сделано заключение относительно способа наилучшего использования земельного участка как свободного, а затем - с учетом существующих улучшений.

#### **Применение подходов и методов оценки**

При оценке используются три общепринятых подхода к определению стоимости недвижимости: затратный, сравнительный и доходный.

*Затратный подход.* Данный подход основан на предположении, что стоимость объекта определяется величиной затрат на создание объекта аналогичной полезности, то есть суммой стоимости земельного участка и стоимостью строительства (восстановительной стоимости или стоимости замещения) улучшений за минусом накопленного износа. Расчет производится в следующей последовательности:

1. определение стоимости земельного участка;
2. определение восстановительной стоимости улучшений;
3. определение величин составляющих накопленного износа: физического, функционального и внешнего износа;
4. определение стоимости улучшений путем корректировки восстановительной стоимости на величину накопленного износа;
5. добавление к стоимости земельного участка рассчитанной стоимости улучшений

*Сравнительный подход.* Данный подход основан на предположении, что стоимость объекта определяется величиной, за которую может быть приобретен объект аналогичной полезности на рынке. Расчет производится в следующей последовательности:

1. исследование рынка, сбор информации о сделках и предложении аналогичных объектов;
2. выявление единицы сравнения;
3. выбор ограниченного числа значимых параметров сравнения;
4. внесение корректировок с учетом различий между оцениваемым и сопоставимыми объектами;
5. согласование результатов и определение искомой стоимости.

*Доходный подход.* Данный подход основывается на предположении, что стоимость объекта определяется чистой текущей стоимостью будущих денежных потоков при соответствующей ставке капитализации. Для определения искомой стоимости определяется величина и структура дохода, сроки и риск его получения. Расчет производится в следующей последовательности:

1. Прогнозирование потенциального валового дохода как суммарной арендной платы, которую можно получить при полной занятости помещений;
2. Определение потерь от недозагрузки помещений, неуплаты арендной платы, смены арендаторов, расчет прочих доходов. Определение действительного валового дохода;
3. Определение операционных расходов;
4. Определение чистого операционного дохода;
5. Выбор метода капитализации;

- 6. Определение ставки дисконта или общей ставки капитализации;
- 7. Определение чистой текущей стоимости будущих денежных потоков.

**Согласование результатов оценки, определение итоговой величины стоимости и подготовка отчета об установленной стоимости**

На этом этапе были сведены вместе результаты, полученные на предыдущих этапах, и выводы изложены в виде письменного отчета. Согласование проводилось с учетом особенностей оцениваемого объекта, локального рынка недвижимости, преимуществ и недостатков использованных подходов оценки и достоверности используемой информации по каждому подходу.

## ГЛАВА 2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ

### 2.1 Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

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

Рыночная стоимость объекта недвижимости – величина, изменяющаяся в зависимости от условий и состояния рынка: внешней и внутренней политики государства, общеэкономических показателей страны, региональной политики и экономического положения региона местонахождения объекта, инвестиционной и предпринимательской политики и активности в стране и регионе, уровня развития промышленности стройматериалов и строительного сектора, уровня доходов потенциальных покупателей и перспективы их роста, кредитной активности банков, уровня развития обслуживающей рынок инфраструктуры (профессиональные посредники, реклама, информационные торговые площадки). Любые изменения перечисленных факторов оказывают влияние на поведение продавцов и покупателей на рынке недвижимости и отражаются на уровне установления цен объектов, на объемах предложения и спроса, объемах сделок.

Стабильное функционирование и развитие рынка возможно лишь при:

1. Политической и экономической устойчивости и положительной динамике развития страны и региона местоположения объекта, при свободных рыночных условиях, обеспечивающих баланс между спросом и предложением,
2. Максимально широком и открытом предложении объектов недвижимости по видам, характеристикам и цене,
3. Стабильности доходов и росте денежных накоплений, росте финансовых возможностей потенциальных покупателей (населения и бизнеса).

Наличие всех указанных факторов говорит о вероятности предстоящего роста рынка: роста объема продаж и роста цен. И наоборот, отрицательная динамика любого из факторов ведёт к дестабилизации рынка, к снижению продаж и цен.

Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития исследуются основные внешние и внутренние политические и экономические события, оцениваются макроэкономические показатели страны и их динамика, состояние и уровень финансово-кредитной системы, перспективные изменения экономики и инвестиционные условия, а также уровень и тенденции социально-экономического развития региона местонахождения объекта, прямо или косвенно влияющие на предпринимательскую активность, на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения и бизнеса.

#### Положение России в мире

Сегодняшнее геополитическое и экономическое положение страны характеризуется следующими фактами и событиями:

1. Россия обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Страна лидирует среди всех стран мира по количеству разведанных запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, второе - по редкоземельным минералам. Даже с учётом сложных климатических и транспортных условий страны это даёт огромные возможности экономического развития и роста благосостояния российского народа.

2. Современная Россия унаследовала от СССР высокоразвитую энергетическую систему (электростанции и месторождения нефтегазового сектора, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научный потенциал, одну из лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. В результате, сегодня Россия, как правопреемница СССР, играет ведущую военно-политическую роль в мире, являясь одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН (наряду с Великобританией, Китаем, США и Францией) и имея второй в мире по мощности, после США, военный потенциал.

3. Вместе с тем, нужно признать и исторически доставшиеся недостатки экономики: технологическое отставание в области гражданской промышленности (автомобилестроение,

сельскохозяйственное машиностроение, производство пищевого оборудования, оборудования лёгкой промышленности и пр.) в силу направленности экономики преимущественно на продукцию оборонного назначения. Отношения частной собственности и стремление частного лица к экономической выгоде, сложившиеся в стране в последние 30 лет, наряду с пороками и недостатками, характерными для любого капиталистического общества (значительное социальное расслоение, коррупция), легли в основу стимулирования труда, свободного ценообразования, предпринимательской активности, конкуренции, развития технологий, направленных на удовлетворение потребительского спроса, создание товарного многообразия, повышение качества и потребительских свойств товаров. Частная собственность особенно эффективна на потребительском рынке, где огромному числу потребителей (населению) требуются всевозможные товары с самыми различными свойствами. Государственная (и муниципальная) собственность сохраняется в производстве и обмене объектами и товарами, имеющими оборонное значение, а также предназначенными для экономической безопасности и стабильности страны. Для обеспечения активности и свободы предпринимательства и конкуренции созданы механизмы и органы государственного регулирования и контроля, совершенствующиеся по мере развития общественных отношений и развития рынка. Свободный рынок сбалансировал спрос и предложение как по продуктам питания и бытовым товарам, так и по продукции производственного назначения. Рыночные принципы заставляют частные и государственные предприятия работать самостоятельно, прибыльно и конкурентно, освобождая экономику (и во многом - государство) от убыточных и неэффективных предприятий.

Рыночные условия наряду с государственным регулированием ведут к росту производства востребованных обществом отраслей экономики, росту качества и конкурентоспособности товаров. В течение последних двадцати лет вместе с восстановлением российской экономики (после её деградации в 90-х годах двадцатого века) развивались международная кооперация и специализация страны, как крупнейшего мирового экспортёра энергетических ресурсов (природный газ, нефть, электроэнергия), металлов, продукции оборонной промышленности, а также программного обеспечения, экологически чистой сельскохозяйственной продукции. Благодаря этому накапливались золотовалютные резервы (с 12,5 млрд.долл. США на 31.12.1999 до 592,4 млрд.долл. США на 25.12.2020 года). Госбюджет стал профицитным, что позволило стабилизировать бюджетную сферу, принимать и исполнять социальные программы и программы инфраструктурного развития страны, укрепить обороноспособность. В этот период в страну импортируются современные средства производства (оборудование, станки, сельскохозяйственная техника, транспортные средства, строительные и сельскохозяйственные машины и их комплектующие) и товары потребления широкого ассортимента. Построены новые высокотехнологичные производства, в том числе с участием международных корпораций. Всё это, наряду со свободной внешней торговлей, позволило удовлетворить внутренний спрос в высококачественной производственной и бытовой продукции. Укрепление государственных структур, бюджетной политики и экономики в первом десятилетии 21 века позволили России вести самостоятельную и независимую внешнюю и внутреннюю политику в интересах страны и российского народа. В результате, основные макроэкономические показатели России в двадцатилетний период (2000 - 2020 годы) были положительными, а среднегодовой прирост ВВП составил +3,7%. При этом, на динамику развития отрицательно повлияли именно внешние факторы: в 2009 году в результате финансового кризиса, разразившегося в США, ВВП России снизился на -7,8%, а по итогам 2015 года - года обрушения мировых цен на нефть в связи с т.н. «сланцевой революцией» США - снижение ВВП составило -2%; в другие 18 лет ВВП России росло в среднем на +4,6% ежегодно, что выше среднемировых темпов. Глобальные проекты развития транспортной системы страны (северного морского пути, трубопроводов, мостов, сети автодорог) и масштабное строительство инженерной инфраструктуры, жилой и нежилой недвижимости продвигали Россию в ряд самых передовых стран. Вместе с тем, такие успехи России воспринимаются США (ставшими после распада СССР единственным мировым военным-политическим лидером), как стремление подорвать их политическое лидерство и доминирующее финансово-экономическое положение в мире. Оказывая давление на страны Евросоюза и другие зависимые страны, США стали всеми способами препятствовать экономическому развитию России. Любое проявление Россией самостоятельности, независимости и взаимовыгодного сотрудничества с развитыми странами встречается экономическими санкциями и ограничениями. Характерным примером недобросовестной мировой конкуренции и противодействия развитию России со стороны США являются санкции против строящегося газопровода «Северный поток - 2», которой планировали ввести ещё в конце 2019 года. Более того, сразу после распада СССР в 1991 году, вокруг границ России Соединёнными Штатами и странами Запада начал создаваться пояс военно-политической напряжённости и конфликтов (страны Прибалтики, Грузия, Молдавия, Украина, Белоруссия, Армения, страны Средней Азии), что заставляет Россию укреплять свою обороноспособность и развивать политику импортозамещения, неся дополнительные экономические расходы. Указанные факты свидетельствуют о том, что, несмотря на

мощнейшее политическое и экономическое противодействие со стороны США, Россия успешно отстаивает свою самостоятельность и экономические интересы, защищая свою экономику, хотя несёт при этом дополнительные (антисанкционные и оборонные) расходы.

4. В конце 2019 года человечество столкнулось с новой, ранее неизученной смертельно опасной вирусной инфекцией COVID-19. Быстрое распространение эпидемии по всему миру потребовало от всех стран введения строгих карантинных мер, была остановлена работа многих предприятий и организаций. В результате, в первой половине 2020 года падение ВВП большинства стран составило от 5 до 20%. В настоящее время в мире появились новые опасные штаммы коронавируса и продолжается весенняя волна его распространения. Влияние пандемии сократило спрос на товары и дестабилизирует мировые рынки.

Обострились как международные, так и внутренние проблемы стран: территориальные споры и межнациональные претензии, социальное и имущественное расслоение, внутренние политические конфликты. Рост безработицы, банкротства бизнеса и домохозяйств, взаимные неплатежи ведут к социальной напряжённости по всему миру. В этих условиях в 2020 году Россия одна из первых разработала, испытала и зарегистрировала самые безопасные и эффективные вакцины от COVID-19, а в настоящее время ведёт повсеместную и бесплатную вакцинацию своего населения. Это снижает риски массовых потерь жизни людей, а также риски значительного падения российской экономики. В то время, когда панические настроения в связи с пандемией охватывают многие страны, включая европейские, российская наука в очередной раз доказала свой самый высокий уровень.

5. Государством определены главные цели развития Российской Федерации на период до 2030 года:

- сохранение населения, здоровье и благополучие людей;
- возможности для самореализации и развития талантов;
- комфортная и безопасная среда для жизни;
- достойный, эффективный труд и успешное предпринимательство;
- цифровая трансформация.

В рамках национальной цели "Комфортная и безопасная среда для жизни" планируется улучшение жилищных условий не менее 5 млн семей ежегодно и увеличение объёма жилищного строительства до 120 млн кв. метров в год, улучшение качества городской среды, существенное улучшение качества дорожной сети. Это поддержит население и бизнес и даст новый импульс развития экономики.

### **2.1.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости.**

Необходимым условием для стабильного функционирования развитого и активного рынка недвижимости является, с одной стороны, максимально широкое и открытое по характеристикам и цене предложение объектов недвижимости (офисов, торговых и складских площадей, квартир, индивидуальных домов, разных по местоположению и площади, количеству комнат и уровню комфорта), с другой – постоянство доходов и рост денежных накоплений потенциальных покупателей (населения и бизнеса).

Рынок недвижимости локализован в пределах района местоположения объекта, поэтому «ассортимент» и качество объектов, а также доходы населения и бизнеса прямо зависят от уровня развития и состояния региональной экономики, перспектив развития региона, состояния строительной отрасли и местной промышленности стройматериалов, которые, в свою очередь, основаны на прочностности государства, на благоприятных условиях законодательства, а также обусловлены общим состоянием экономики и финансов страны, состоянием государственного бюджета, исполнением федеральных целевых программ, определяющих направления, структуру и темпы развития страны и каждого из регионов.

Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития изучаются макроэкономические и региональные показатели и их динамика, состояние финансово-кредитной системы, структурные изменения экономики и инвестиционные условия, основные внешние и внутренние политические и экономические события, прямо или косвенно влияющие на доходы и накопления населения, а значит, на рынок недвижимости.



**Основные экономические показатели России на 2022 год**  
(в сопоставимых ценах, предварительная оценка - данные периодически уточняются)

	2021 г.	В % к 2020 г.	Справочно 2020 г. в % к 2019 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	131015,0 <sup>1)</sup>	104,7	97,3
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	22945,4 <sup>2)</sup>	107,7	99,5

1) Вторая оценка. 2) Оперативные данные.

	I квартал 2022 г.	В % к I кварталу 2021 г.	Справочно I квартал 2021 г. в % к I кварталу 2020 г.
Реальные располагаемые денежные доходы		98,8 <sup>3)</sup>	96,0 <sup>4)</sup>

3) Оценка. 4) Предварительные данные.

	Март 2022 г.	В % к		I квартал 2022 г. в % к I кварталу 2021 г.	Справочно		I квартал 2021 г. в % к I кварталу 2020 г.
		марту 2021 г.	февралю 2022 г.		март 2021 г. в % к марту 2020 г.	февралю 2021 г.	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		101,9	112,3	105,0	103,4	116,2	100,1
Индекс промышленного производства		103,0	109,9	105,9	101,6	113,4	98,6
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	382,9	103,0	147,5	101,9	99,9	144,8	100,0
Ввод в действие жилых домов, млн м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений	8,9	134,7	89,5	164,6	120,0	122,0	115,2
Грузооборот транспорта, млрд т-км	497,0	103,5	113,0	104,1	104,1	110,4	100,5
в том числе железнодорожного транспорта	234,4	103,1	116,7	103,9	105,7	116,1	102,1
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3755,1	102,2	105,8	103,6	97,5	109,4	99,2
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1015,3	105,7	101,2	110,6	101,8	107,0	94,0
Индекс потребительских цен		116,7	107,6	111,5	105,8	100,7	105,6
Индекс цен производителей промышленных товаров		126,7	105,9	124,4	116,0	103,6	111,1
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,1	75,9	100,2	74,9	116,4	95,6	121,4
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,7	38,0	97,4	31,6	в 2,4р.	78,8	в 3,0р.

	Февраль 2022 г.	В % к		Январь-февраль 2022 г. в % к январю-февралю 2021 г.	Справочно		январь-февраль 2021 г. в % к январю-февралю 2020 г.
		февралю 2021 г.	январю 2022 г.		февраль 2021 г. в % к февралю 2020 г.	январю 2021 г.	
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	77,1	150,1	108,2	154,9	109,0	115,8	101,0
в том числе:							
экспорт товаров	49,5	163,6	106,7	168,5	105,5	113,5	96,1
импорт товаров	27,5	130,7	111,1	135,0	114,4	119,2	109,2
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	57344	112,0	102,0	111,9	107,8	102,5	107,1
реальная		102,6	100,8	102,7	102,0	101,7	101,6

Источник: [https://gks.ru/bgd/regl/b22\\_01/Main.htm](https://gks.ru/bgd/regl/b22_01/Main.htm)

**Выводы и перспективы российской экономики**

Россия – богатая, влиятельная и самодостаточная страна с огромной территорией, высокообразованным населением, значительными природными и энергетическими ресурсами, передовой наукой и мощной обороной.

Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2020 годы были положительными, среднегодовой прирост ВВП составил +3,7%, а если исключить два мировых кризиса 2009 и 2020 гг., прирост составил +4,6% ежегодно.

2020 год прошёл под негативным влиянием на мировую экономику пандемии: остановились многие производства, торговля, общепит, туризм, авиаперевозки, снизились доходы, упал спрос, сократились сделки, возросла безработица. Пандемия в условиях глобализации оказала мощное влияние на перспективы изменения структуры и оптимизации мировой экономики. С одной стороны, происходит изменение логистики и транспортных коммуникаций, роботизация производства, автоматизация систем связи и информационного пространства; новыми явлениями становятся онлайн-работа и онлайн-услуги, внедрение блокчейн-технологий и цифровой валюты, что в перспективе рационализирует экономику. С

другой – мы видим ломку существующей экономической структуры со всеми негативными последствиями (ухудшение экономических показателей, остановка бизнеса, рост задолженности и банкротства, рост безработицы и падение доходов населения).

Необходимо также отметить, что экономическая нестабильность в мире (и в нашей стране) нарастает на фоне мировых политических процессов и конфликтов, происходящих из-за потери США мирового лидерства и роста влияния других экономических, политических и финансовых центров мира (Китай, Россия, Индия, Турция, другие). Нарастание международной напряженности и внутриполитических конфликтов в условиях мирового экономического кризиса и кризиса национальных экономик свидетельствует о высокой вероятности грядущего передела мира и сфер влияния.

В сложных пандемических условиях в первой половине 2020 года практически все макроэкономические показатели России значительно снизились. Однако, страна организованно и сравнительно спокойно прошла первую и вторую волну эпидемии, что подтверждается относительно низкой смертностью от вируса, первой создала вакцину и ведёт массовую вакцинацию, в результате чего макроэкономические показатели во второй половине 2020 года постепенно улучшались. Всего снижение годового ВВП России за 2020 года составило -3,0%, что значительно лучше других европейских стран и стран G20: Германия -6,0%, Франция -9,8%, Италия -10,6%, Великобритания -9,8%, США -4,3%, Канада -7,1%, Япония -5,3%. Это достигнуто благодаря оставшейся от СССР комплексной системе здравоохранения, своевременным карантинным мерам российского государства и мерам поддержки населения и бизнеса. Кроме того, в экономике России относительно (в сравнении с другими странами) меньшая доля обслуживающих секторов (финансы, туризм, общепит и др.), в наибольшей степени пострадавших от ограничений. В настоящее время усилия государства направлены на поддержку населения, финансовой системы и бизнеса: компенсацию потерь населения и бизнеса, поддержание спроса, ипотечное кредитование, снижение зависимости от импорта значимых видов товаров, снижение зависимости госбюджета от экспорта сырья и энергоресурсов в условиях снижения мирового спроса на них и внешних рисков.

Санкционное давление США тоже оказывает влияние на российскую экономику: с одной стороны несколько ухудшая показатели экономического роста, с другой, положительно изменяя отраслевую структуру, тем самым снижая зависимость России от внешних рисков в будущем.

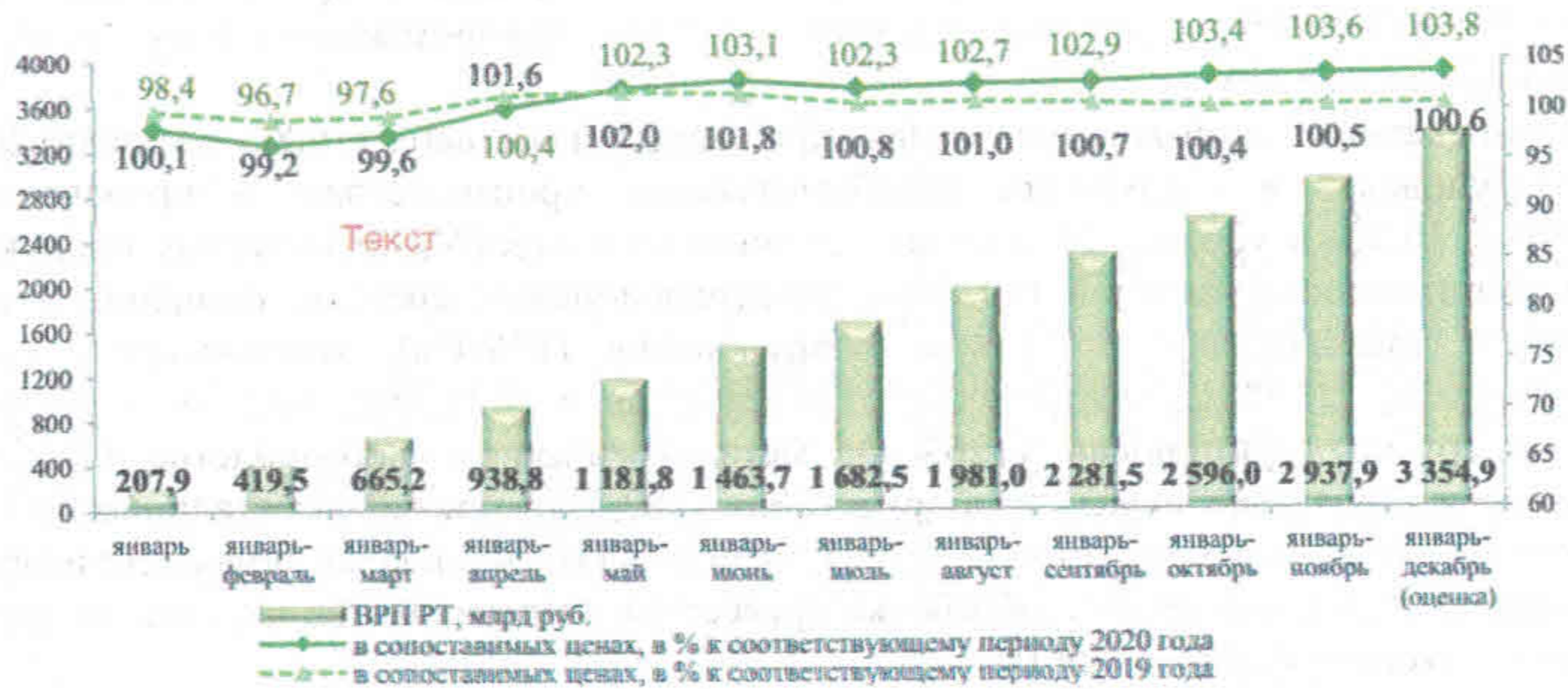
Учитывая политическую и финансовую стабильность, сравнительно низкий государственный внешний долг (56,1 млрд. долл. США - около 4% ВВП), значительные золотовалютные резервы, ресурсные возможности и наметившуюся тенденцию улучшения макроэкономических показателей, успешность борьбы с пандемией и организованность проведения вакцинации населения, политическую и социальную экономическую обстановку в стране можно считать нормальной, располагающей к дальнейшему экономическому росту. Наметившиеся тенденции показывают, что возможен рост ВВП России в 2021 году от 2 до 4 процентов в зависимости от степени влияния внешних факторов (глобальный экономический кризис, международные конфликты).

Источник: НО «Ассоциация развития рынка недвижимости» «СтатРиэлт»  
<https://statrielt.ru/index.php/arkhiv-analizov> (данные на май 2021 г.)

## ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН В 2021 ГОДУ

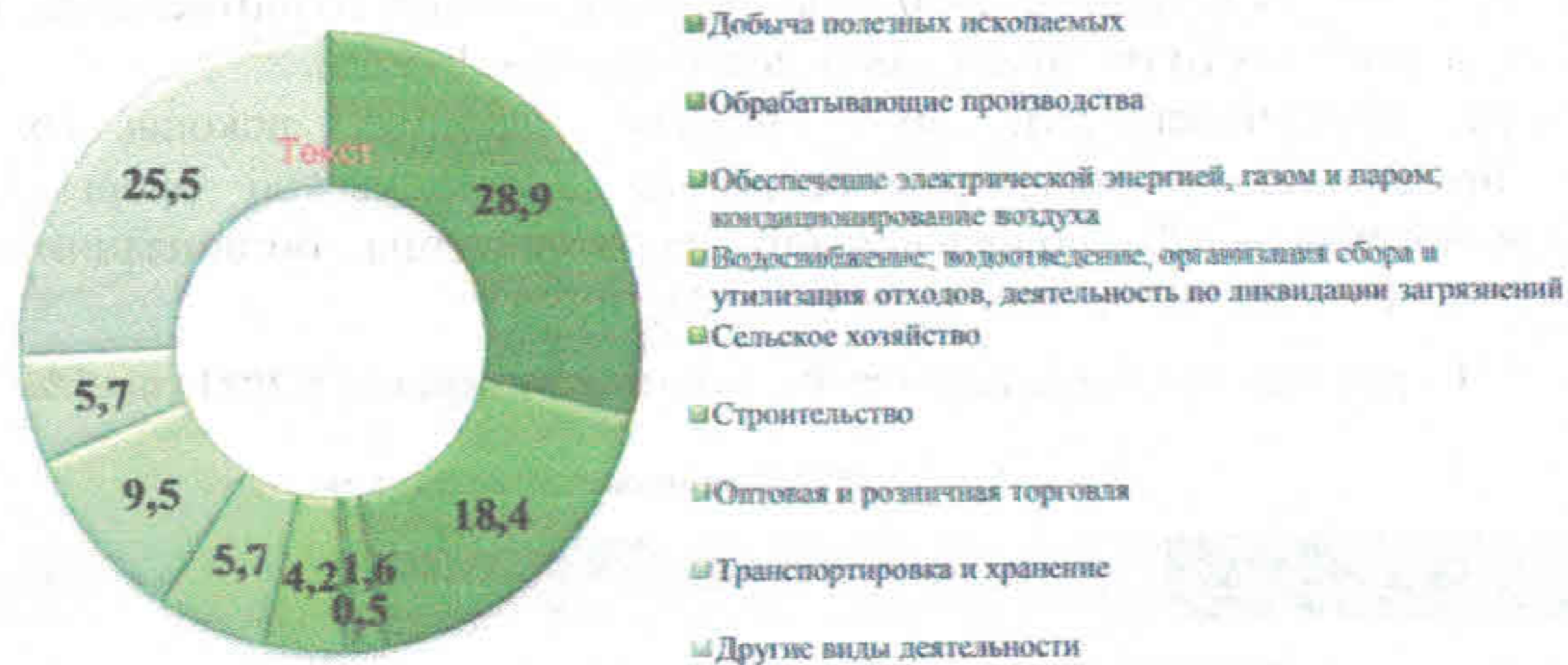
Республика Татарстан по основным макроэкономическим показателям сохраняет за собой лидирующие позиции среди регионов Российской Федерации. По объему валового регионального продукта республика занимает 7 место среди субъектов Российской Федерации, по промышленному производству и строительству – 5 место, инвестициям в основной капитал и вводу жилья – 6 место, сельскому хозяйству и обороту розничной торговли – 7 место.

### ВРП Республики Татарстан в 2021 году



По итогам 2021 года объем валового регионального продукта, по оценке, составил 3 354,9 млрд рублей, или 103,8% в сопоставимых ценах к уровню 2020 года.

### Структура производства ВРП Республики Татарстан по видам экономической деятельности в 2021 году (оценка), %

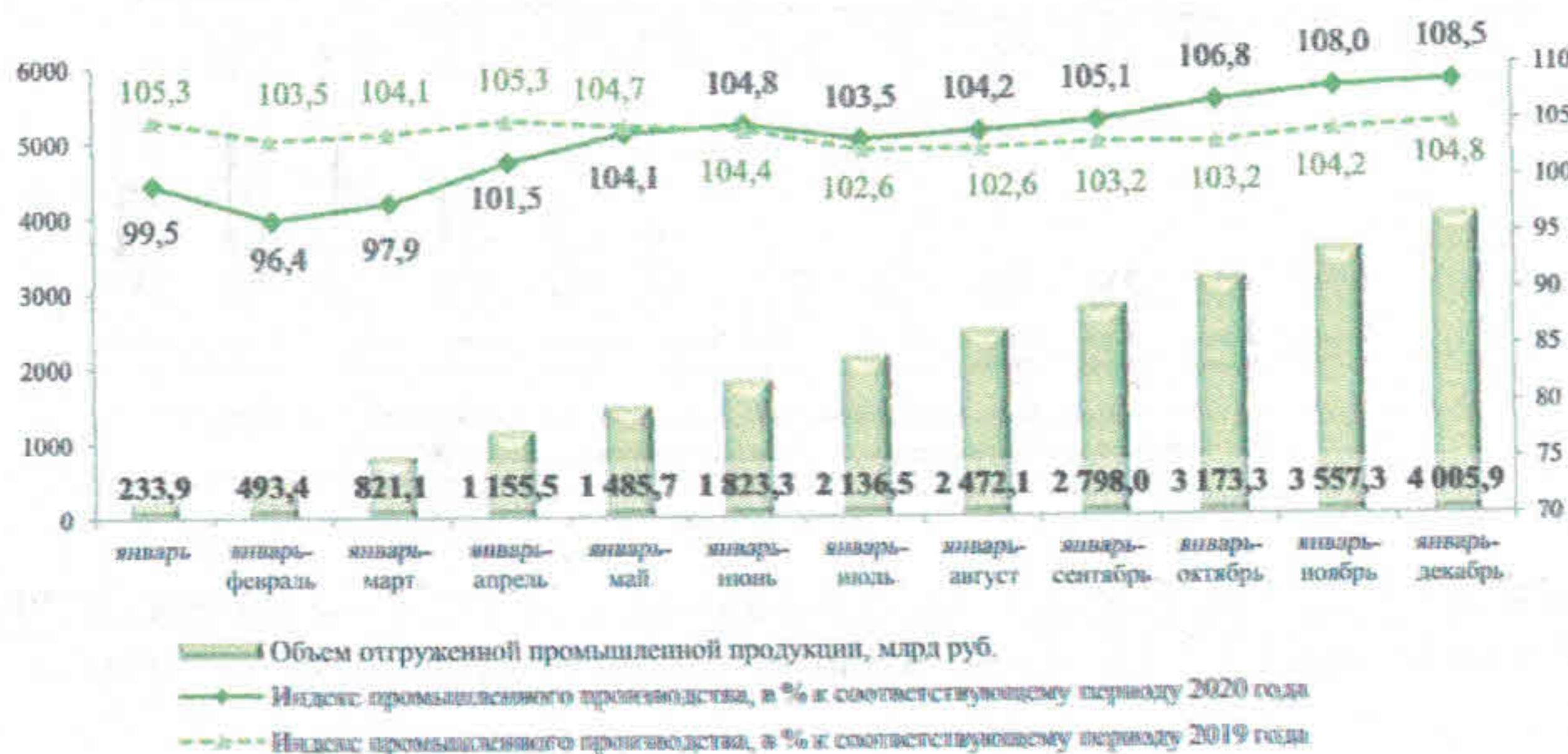


В структуре экономики наибольший удельный вес традиционно, по оценке, занимает промышленность – 49,4% (в том числе, добыча полезных ископаемых – 28,9%, обрабатывающие производства – 18,4%, обеспечение электрической энергией, газом, паром; кондиционирование воздуха – 1,6%, водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений – 0,5%), сельское хозяйство – 4,2%, строительство – 5,7%, оптовая и розничная торговля – 9,5%, транспортировка и хранение – 5,7%.

### Промышленность

Индекс промышленного производства в 2021 году составил 108,5% к уровню 2020 года, объем отгруженной продукции – 4 005,9 млрд рублей.

### Промышленное производство в 2021 году



В добыче полезных ископаемых индекс производства составил 104,1% к уровню 2020 года, в том числе в добыче сырой нефти и природного газа – 105,6%, предоставлении услуг в области добычи полезных ископаемых – 88,6%.

В обрабатывающих производствах индекс производства составил 110,8% к уровню 2020 года.

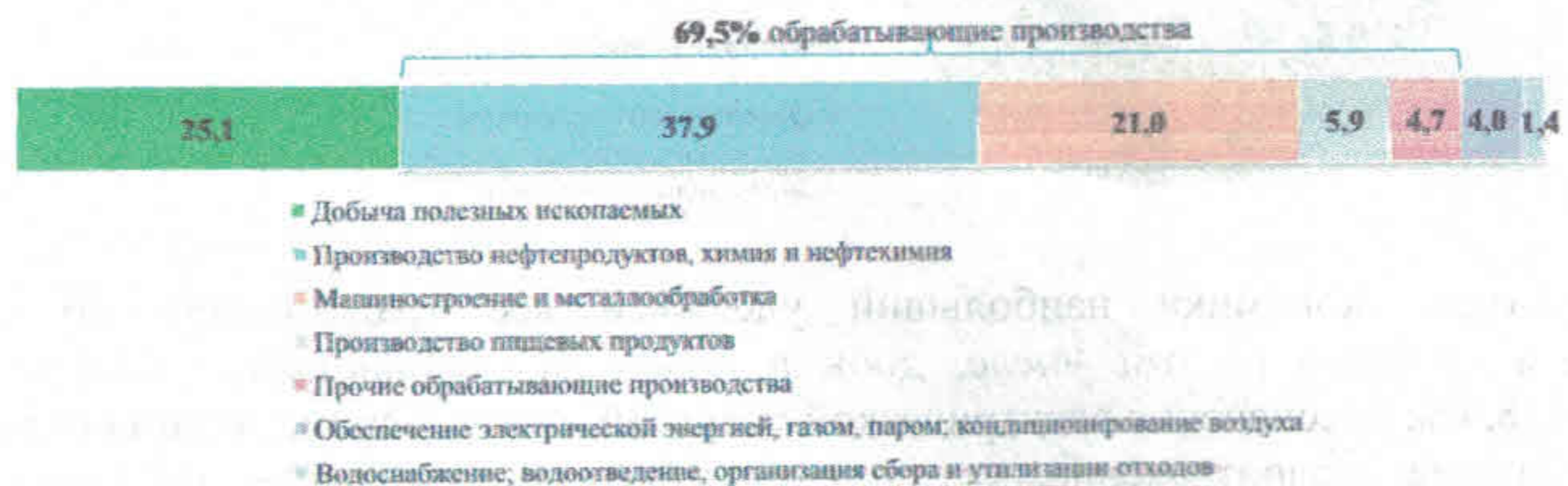
Рост наблюдался в следующих обрабатывающих производствах: в производстве кокса и нефтепродуктов (110,7% к уровню 2020 года), химических веществ и химических продуктов (107,3%), резиновых и пластмассовых изделий (107,8%), автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (130,7%), прочих транспортных средств и оборудования (136,4%), компьютеров, электронных и оптических изделий (120,3%), электрического оборудования (125,1%), машин и оборудования, не включенных в другие группировки (126,4%), металлургическом производстве (102,6%), готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования (102,4%), прочей неметаллической минеральной продукции (104,1%), пищевых продуктов (111,6%), напитков (102,4%), кожи и изделий из кожи (107,6%), бумаги и бумажных изделий (109,4%), обработке древесины и производстве изделий из дерева и пробки (111,9%), прочих готовых изделий (129,1%).

Отрицательная динамика наблюдалась в производстве лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях (81,9% к уровню 2020 года), текстильных изделий (83,7%), производстве одежды (91,4%), мебели (91,5%).

В обеспечении электрической энергией, газом, паром; кондиционировании воздуха индекс производства составил 109,9% к уровню 2020 года, водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 145,5%.

В структуре промышленности доля добычи полезных ископаемых составила 25,1%, обрабатывающих производств – 69,5%, обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирования воздуха – 4%, водоснабжения; водоотведения, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 1,4%.

#### Структура промышленности Республики Татарстан в 2021 году, %



#### Строительство

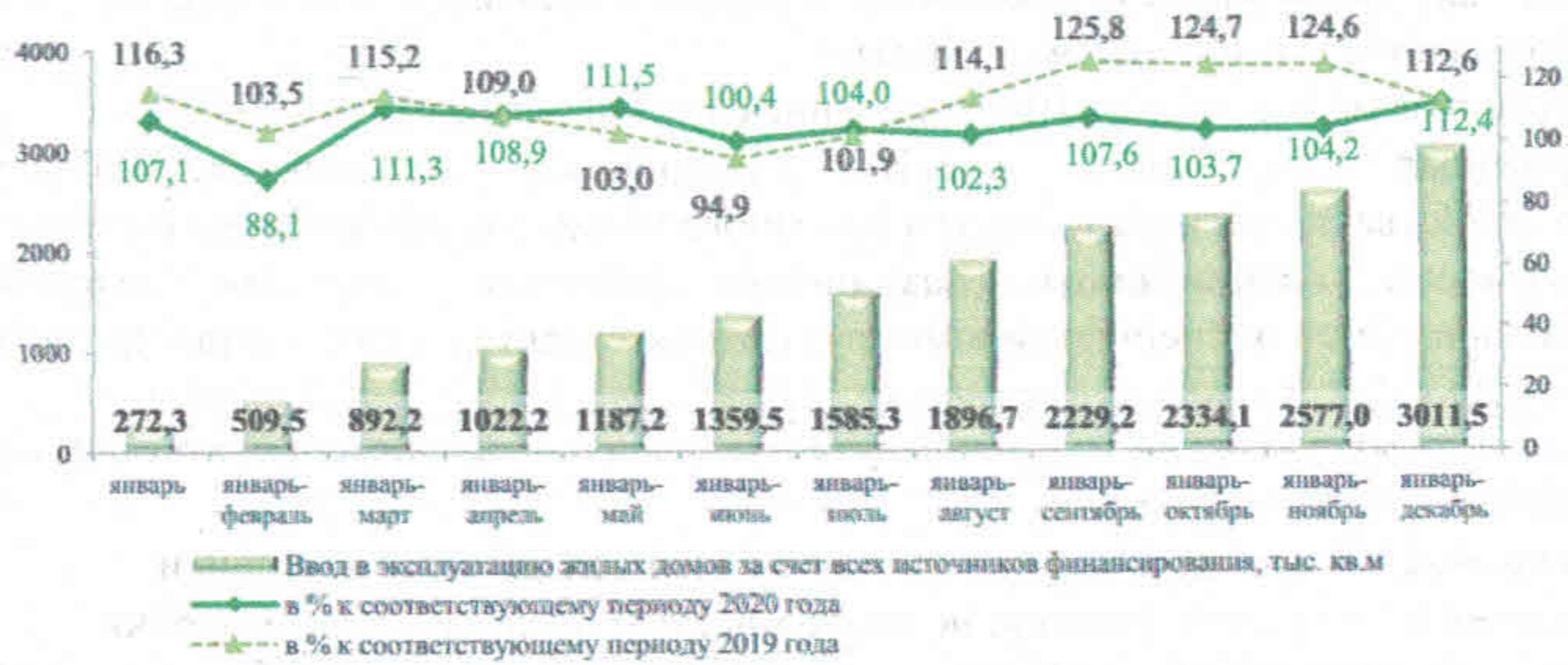
Объем строительных работ по итогам 2021 года составил 416,2 млрд руб., или 107,8% сопоставимых ценах к уровню 2020 года.

#### Объем работ по виду деятельности «Строительство» в 2021 году



Введено 3 011,5 тыс. кв. м общей площади жилья, или 112,4% к уровню 2020 года. По программе социальной ипотеки построено 2 710 квартир общей площадью 150,6 тыс. кв. метров.

### Ввод жилья в 2021 году



### Индекс потребительских цен (к декабрю 2020 года, в %)



Индекс потребительских цен с начала года (декабрь 2021 года к декабрю 2020 года) составил 108,7%, в том числе на продовольственные товары – 111%, непродовольственные – 109,2%, услуги – 104,8%. Татарстан в декабре 2021 года среди 14 регионов ПФО по темпам инфляции находился на 9 месте (1 место – Кировская область (109,2%), 14 место – Республика Марий Эл (107,8%)).

Источник: Источники: Сайт Министерства экономики Республики Татарстан <http://mert.tatarstan.ru/>

### Сегментация рынков недвижимости.

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

- Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).

- Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые складские здания, гостиницы, рестораны).
- Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
- Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
- **Недвижимость специального назначения** (объекты, имеющие ограничения по использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

- Застроенные земельные участки.
- Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.
- Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

- Доходная недвижимость.
- Условно доходная недвижимость.
- Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

- Уникальные объекты.
- Редкие объекты.
- Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

- Активные рынки недвижимости.
- Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

- Незастроенные земельные участки.
- Готовые объекты.
- Не завершенные строительством объекты.
- Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др. Так, рынок сельскохозяйственной недвижимости может быть подразделен на рынки пастбищ, животноводческих ферм, лесных угодий, пахотных земель, садов и пастбищ для крупного рогатого скота.

Процесс идентификации конкретного объекта в рамках более крупного рынка называется сегментацией. Процесс сегментации рынка обычно заключается в дезагрегировании, или выделении оцениваемой недвижимости в самостоятельный подкласс в соответствии с выявленными характеристиками оцениваемого объекта.

Субрынок делится на меньшие сегменты в результате определения различных предпочтений покупателей и продавцов относительно размера, дизайна, ценового диапазона, местоположения и др.

Оценщики недвижимости изучают географические, демографические, социально-экономические, психологические и производственные характеристики рынка недвижимости в контексте общеэкономической и региональной ситуации.

**Объект оценки относится к сегменту специальной недвижимости.**

### **Классификация объектов недвижимости.**

Классификация объектов недвижимости по различным признакам (критериям) способствует более успешному изучению объектов. Для этих целей можно применять разные принципы классификации в зависимости от их происхождения и назначения. Классификация объектов недвижимости проводится по четырем основным признакам:

- происхождение;
- назначение;
- масштаб;
- готовность к использованию.

**По происхождению различают:**

- *естественные (природные) объекты* — земельный участок, лес и многолетние насаждения, обособленные водные объекты и участки недр. Эти объекты недвижимости называют еще и «недвижимостью по природе»;

- *искусственные объекты (постройки):*

**а) жилая недвижимость** — малоэтажный дом (до трех этажей), многоэтажный дом (от 4 до 9 этажей), дом повышенной этажности (от 10 до 20 этажей), высотный дом (свыше 20 этажей). Объектом жилой недвижимости может также быть кондоминиум, секция (подъезд), этаж в подъезде, квартира, комната, дачный дом;

**б) коммерческая недвижимость** — офисы, рестораны, магазины, гостиницы, гаражи для аренды, склады, здания и сооружения, предприятия как имущественный комплекс;

**в) общественные (специальные) здания и сооружения:**

- *лечебно-оздоровительные* (больницы, поликлиники, дома престарелых и дома ребенка, санатории, спортивные комплексы и т.д.);

- *учебно-воспитательные* (детские сады и ясли, школы, училища, техникумы, институты, дома детского творчества и т.д.);

- *культурно-просветительские* (музеи, выставочные комплексы, парки культуры и отдыха, дома культуры и театры, цирки, планетарии, зоопарки, ботанические сады и т.д.);

- *специальные здания и сооружения* - административные (милиция, суд, прокуратура, органы власти), памятники, мемориальные сооружения, вокзалы, порты и т.д.;

**г) инженерные сооружения** — мелиоративные сооружения и дренаж, комплексная инженерная подготовка земельного участка под застройку и т.д.

Каждую из этих групп можно подвергнуть дальнейшему делению на базе различных типологических критериев.

Искусственные объекты получили название — «недвижимость по закону», однако эта категория недвижимости опирается на «недвижимость по природе».

Искусственные объекты могут быть полностью построены и готовы к эксплуатации, могут требовать реконструкции или капитального ремонта, а также относятся к **незавершенным объектам строительства (незавершенка)**. К «незавершенка» относятся объекты, по которым в установленном порядке не оформлены документы о приемке объекта в эксплуатацию. Объекты незавершенного строительства можно разделить на две группы:

- *объекты, на которых ведутся работы, и объекты, на которых по тем или иным причинам работы прекращены*. В соответствии с действующим порядком различают два вида прекращения работ на объекте: *консервацию и полное прекращение строительства*. Решение вопросов о прекращении строительства принимает застройщик. В решении должны быть указаны причины консервации или полного прекращения строительства, а также:

- при консервации — срок, на который консервируется (временно прекращается) строительство, условия консервации, наименование организации, на которую возлагаются подготовка стройки к консервации, сохранность построенных объектов и выполненных работ;

- при полном прекращении строительства — порядок ликвидации и использования уже построенных объектов или их частей, смонтированных конструкций и оборудования, реализации завезенных на стройку материальных ценностей.

Применительно к объектам жилой недвижимости возможно несколько типологических построений. Например, в зависимости от продолжительности и характера использования жилья:

- *первичное жилье* — место постоянного проживания;

- *вторичное жилье* — загородное жилье, используемое в течение ограниченного периода времени;

- *третичное жилье* — предназначено для кратковременного проживания (гостиницы, мотели и т.д.).

Применительно к условиям крупных городов принято выделять следующие типологические характеристики:

**I. Элитное жилье.**

К нему предъявляются следующие основные требования:

- размещение в наиболее престижных районах города;

- принадлежность к «старому» фонду (при наличии проведенного капитального ремонта и реконструкции) или к «сталинскому» фонду;

- кирпичные стены;

- общая площадь квартир не менее 70 кв. м.;

- наличие изолированных комнат по конфигурации, приближенных к квадрату, и большой кухни (площадью не менее 15 кв.м.);

- наличие охраняемого подъезда, подземного или близко расположенного гаража и др.

Для малоэтажных домов коттеджного типа, входящих в состав элитных, характерны такие потребительские требования, как:

- размещение на таком расстоянии до города, когда поездка занимает не более 1 ч.;
- кирпичные стены;
- застройка в двух и более уровнях;
- наличие объектов бытового и инженерного обслуживания.

2. *Жилье повышенной комфортности.* Потребительский спрос на жилье этого типа предполагает наличие следующих основных характеристик:

- возможность размещения в различных (не только наиболее престижных) районах города;
- некоторое снижение требований к площади комнат и кухонь до 12 и 8 кв. м (соответственно);
- наличие гостиной площадью не менее 17 кв. м.;
- большее разнообразие конструктивно-технологических параметров.

Применительно к малоэтажным домам, расположенным в пригородной зоне, основными характеристиками является высокая прочность, долговечность и низкая теплопроводность стен, а также обеспеченность инженерными сетями.

3. *Типовое жилье.* Для него характерно:

- размещение в любом районе города;
- соответствие архитектурно-планировочных параметров современным строительным нормам и правилам;
- по конструктивно-технологическим параметрам принадлежность к домам второго поколения индустриального домостроения и современным.

Для малоэтажной пригородной застройки наиболее существенны не только технические характеристики, но и обеспеченность основными объектами социально-бытового назначения.

4. *Жилье низких потребительских качеств*

Исходя из условий потребительского спроса, формирующегося под воздействием факторов платежеспособности, требования, предъявляемые к этому типу жилья весьма невелики:

- размещение в непрестижных районах;
- удаленность от основных транспортных коммуникаций;
- принадлежность к таким конструктивно-технологическим типам, как здания «старого» фонда, подвергавшиеся капитальным и ремонтно-строительным работам, и дома первого поколения индустриального домостроения;
- размещение в первых этажах домов других типов;
- заниженные архитектурно-планировочные характеристики и т.д.

Рассмотренная классификация учитывает предпочтения целевых групп потребителей жилья уровень их платежеспособности (маркетинговый подход). Однако жилую недвижимость можно распределить и на *основании градостроительных ориентиров.*

Так, при принятии экономических решений на рынке жилой недвижимости применяется типология, включающая:

- дома «старого» фонда, построенные в дореволюционный период;
- дома, построенные за период с 1917 г. до конца 30-х гг., отличающиеся лаконизмом архитектурно-планировочных решений, расположенные в непосредственной близости к местам приложения труда (тогда периода), мало престижные в настоящее время, но обладающие высокими конструктивно-технологическими характеристиками;
- «сталинские» дома, срок возведения которых пришелся на период с конца 30-х до конца 50-х гг. знаменующие собой возрождение классических архитектурно-градостроительных позиций, расположенные преимущественно в престижных, удаленных от промышленных зон районов;
- дома первого поколения индустриального домостроения (60-е гг.) (хрущевки), характеризующиеся заниженными архитектурно-технологическими параметрами;
- дома второго поколения индустриального домостроения, построенные в 70-80-х гг., когда градостроительном проектировании использовались более высокие нормы и стандарты;
- современные жилые дома, отличающиеся большим разнообразием характеристик.

Существует и *классификация объектов жилой недвижимости в зависимости от применяемого материала наружных стен здания:*

- дома с кирпичными стенами;
- панельные дома;
- монолитные дома;
- деревянные дома;
- дома смешанного типа.



Отдельную нишу занимают объекты загородной недвижимости в связи с незначительным объемом сделок и их специфичностью. В основном здесь представлено вторичное жилье.

На спрос и предложение в этом секторе рынка влияют многие факторы. Кроме обычных приоритетов при покупке жилой недвижимости, большое значение имеют личные пристрастия к местоположению, время года, социальная однородность соседей. Покупатели большое внимание уделяют наличию максимально полного спектра коммуникаций (автономных систем тепло- и водоснабжения). Предпочтение отдается объектам из кирпича или дерева. В качестве обязательного атрибута к объекту загородной недвижимости рассматривается участок минимум 10 соток.

Признаки классификации жилой недвижимости, послужившие основой для группировки, различны, как и различны их мотивации, предпочтения и условия платежеспособности.

Использовать единый типологический критерий, интегрирующий влияние всех факторов, не представляется возможным. Поэтому на практике используется несколько критериев, дающих обоснованное представление об объекте недвижимости.

### 2.1.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов

Цены предложений при продаже недвижимости, использование которой возможно в качестве жилого дома с земельным участком весьма разнородны. Причины тому специфичность каждого объекта, и перспективы использования недвижимости, связанные со следующими ценообразующими факторами:

- *Местоположение:* от местоположения недвижимости зависит стоимость недвижимости, чем выгоднее местоположение (выше уровень деловой активности в месте нахождения недвижимости) тем выше стоимость недвижимости;
- *Функциональное назначение недвижимости,* возможность использования недвижимости для различных видов деятельности безусловно повышает ее стоимость;
- *Физические характеристики объекта недвижимости:* объемно-планировочные параметры, наличие коммуникаций, состояние недвижимости; качество отделки и т.д., безусловно, влияют на стоимость недвижимости;
- *Транспортная доступность объектов недвижимости:* наличие подъездных путей, парковки, наличие маршрутов общественного транспорта и т.п. так же учитываются покупателями при выборе недвижимости;
- *Объем передаваемых прав:* право собственности или право аренды, ограничения на использование ресурсов во времени так же относятся в важным ценообразующим факторам;
- *Условия финансирования сделки:* финансирование сделок с недвижимостью осуществляется путем наличного или безналичного расчета, взаимозачетов и т.д. Немаловажным является условие по управлению прочими расходами, связанными с содержанием недвижимости: коммунальными, эксплуатационными и др. расходами;
- *Состояние рынка:* соотношение спроса и предложения так же влияет на цены продажи. Если спрос превышает предложения, то цены растут, если предложения превышают спрос, то цены снижаются, и продавцы идут на значительные уступки (скидки в цене).

Определить точные интервалы влияния выявленных вышеперечисленных факторов на спрос, предложение и цены объектов недвижимости по имеющимся на рынке предложениям в данном случае не удалось, так как информации, необходимой для проведения таких расчетов на момент проведения оценки недостаточно - необходимо значительное число предложений, и точное исключение из расчетов влияния других факторов. В связи с чем при расчете стоимости объекта оценки были использованы поправки (корректировки), отражающие влияние ценообразующих факторов, установленные по результатам коллективных экспертных оценок характеристик рынка недвижимости и приведенные в Справочнике оценщика недвижимости (сведения о них будут подробно приведены в разделе расчета стоимости объекта оценки). Так же для оценки влияния факторов часто используются косвенные показатели, например сопоставление социально-экономических показателей, приведенные в информации Госкомстата (используются для выявления динамики цен), Министерстве экономического развития и торговли РФ и др. источники, цен на жилую недвижимость и т.п.

## 2.1.4. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегменте, необходимом для оценки объекта: доходность и окупаемость инвестиций на рынке недвижимости, динамика рынка, спрос, предложение, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы

- ✓ Динамика рынка. В целом на рынке жилой недвижимости цены на жилые дома находятся на одном уровне по сравнению с началом года, цены особых изменений не претерпели.
- ✓ Объем продаж, емкость рынка. Данные об объеме продаж, емкости рынка, при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что указанные факторы влияют на цену опосредованно (практически отсутствует прямая связь, устанавливаемая экспертным или расчетным путем).
- ✓ Спрос и предложение. Исходя из указанной динамики, можно дать следующие качественные оценки соотношению спроса и предложения: на рынке жилых домов объем предложений не превышает спрос.
- ✓ Мотивации покупателей и продавцов. Основной мотивацией участников сделки купли-продажи недвижимости является максимизация собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом.
- ✓ Ликвидность рынка. В целом ликвидность рынка недвижимости в регионе может быть оценена как средняя. Срок экспозиции объектов недвижимости на рынке оценивается в 3-6 месяца.

## 2.2. Анализ рынка земельных участков

### 2.2.1. Земельные участки

Не требуется. Объект оценки ОКС без земельного участка.

### 2.2.2. Земельные участки под коммерческое или специальное использование

Не требуется. Объект оценки ОКС без земельного участка.

## 2.3. Анализ рынка загородной недвижимости Республики Татарстан

Ниже приведены аналитические данные рынка жилой недвижимости в сегменте «многоквартирные жилые дома» и «индивидуальное жилищное строительство» Республики Татарстан согласно сборнику: Мониторинг цен объектов недвижимости, земельных участков и арендных ставок по состоянию на 01.03.2021 – 01.03.2022 г., разработанному Некоммерческим партнерством «Союз оценщиков Республики Татарстан» при содействии Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан, Палат (Управлений, Комитета) земельных и имущественных отношений муниципальных районов и городских округов Республики Татарстан, совместно с Гильдией риэлторов Республики Татарстан.

Мониторинг цен на квартиры по Республике Татарстан (рублей за 1 кв. м):

### Сравнительный мониторинг среднерыночной стоимости жилой недвижимости на территории РТ за период 01.03.2021 - 01.03.2022 гг

№	Муниципальный район (городской округ) Республики Татарстан	В районе (руб. за 1 кв.м.)					
		Многоквартирные жилые дома			Индивидуальная жилая застройка		
		Среднее (медианное), руб. на 01.03.2021	Среднее (медианное), руб. на 01.03.2022	Годовая динамика %	Среднее (медианное), руб. на 01.03.2021	Среднее (медианное), руб. на 01.03.2022	Годовая динамика %
1	Агрызский район	16 416	14 773	-10	10 174	10 484	3
2	Азнакаевский район пгт. Актюбинский	17 760	20 000	13	12 749	24 500	92
3	Азнакаевский район	18 902	19 836	5	15 714	15 089	-
4	Аксубаевский район	-	-	-	10 000	9 333	-
5	Актанышский район	-	-	-	9 811	11 006	11
6	Алексеевский район	9 000	9 540	6	12 000	15 256	26

7	Алькеевский район	-	-	-	8 840	8 755	-1
8	Альметьевский район пгт. Нижняя Мактама	38 811	40 546	4	40 248	43 898	9
9	Альметьевский район	23 864	25 622	7	30 556	37 088	21
10	Апастовский район	15 823	16 598	5	10 833	11 528	6
11	Арский район *	-	-	-	15 847	25 273	59
12	Атнинский район	-	-	-	14 260	13 835	-3
13	Бавлинский район	11 128	10 000	-10	14 052	17 143	22
14	Балтасинский район	24 637	21 765	-12	14 250	21 948	54
15	Бугульминский район "Поселок городского типа Карабаш"	21 446	20 732	-3	23 264	33 125	42
16	Бугульминский район	13 082	16 639	27	20 610	23 690	15
17	Буинский район	-	-	-	8 984	13 938	55
18	Верхнеуслонский район г. Иннополис	85 005	132 010	55	-	-	-
19	Верхнеуслонский район Нижний Услон, Печищи, Ключищи, Набережные Моркваши	-	-	-	28 243	44 025	56
20	Верхнеуслонский район	71 556	48 112	-33	23 594	31 342	33
21	Высокогорский район	40 930	43 706	7	30 446	51 017	68
22	г. Казань Авиастроительный район	83 735	99 100	18	44 513	67 246	51
23	г. Казань Ново-Савиновский район	97 585	138 854	42	61 895	128 006	107
24	г. Казань Вахитовский район	114 405	145 293	27	71 588	84 473	18
25	г. Казань Приволжский район	79 220	95 063	20	54 930	67 015	22
26	г. Казань Кировский район	79 921	103 530	30	45 168	68 191	51
27	г. Казань Московский район	71 793	110 862	54	62 479	76 408	22
28	г. Казань Советский район	79 717	111 722	40	50 730	83 478	65
29	Нижнекамский район Камские Поляны, Большое Афанасово, Борок, Прости	25 000	22 385	-10	29 182	49 750	70
30	Нижнекамский район Красный Ключ	50 847	63 580	25	48 059	52 825	10
31	Нижнекамский район	23 134	22 411	-3	29 444	37 313	27
32	Дрожжановский район	-	-	-	9 755	10 719	10
33	Елабужский район	23 130	26 368	14	17 360	20 659	19
34	Заинский район	17 153	13 360	-22	18 083	18 000	0
35	Зеленодольский район Айша, Бело-Безводное, Большие Ключи, Ивановское, Ильинское, Каратмень, Нарат, Сафоново, Успенка, Большие Кургузи, Лесное озеро, Маевка, Малые ключи, Северная Раифа	33 694	39 375	17	37 674	36 226	-4
36	Зеленодольский район Васильево, Дубровка, Новая Тура, Новониколаевский, Октябрьский, Ореховка, Ремплер Новопольский, Новочувашский, Урняк	39 468	52 187	32	41 667	46 339	11
37	Зеленодольский район Исаково, Нижние Вязовые, Нурлаты, Протоповка, Большое Ходяшево, Мизиново, Берновые Ковали, Ивановское, Садовый	23 438	29 741	27	21 576	20 468	-5
38	Зеленодольский район Осиново	58 809	87 172	48	29 950	55 085	84
39	Зеленодольский район	39 468	83 789	112	36 644	39 674	8
40	Кайбицкий район	-	-	-	11 103	13 580	22
41	Камско-Устьинский район	18 036	17 796	-1	16 854	25 556	52
42	Кукморский район	-	-	-	14 763	16 393	11
43	Лаишевский район Тарлаши, Сокуры, Кзыл-Иль, Каипы, Зимняя Горка, Бима, Орловское, Обухово	45 473	63 500	40	39 296	46 429	18
44	Лаишевский район Усады, Габишево, Песчаные Ковали, Большие Кабаны, Малые Кабаны, Вороновка, Матюшино	69 060	101 018	46	46 901	55 978	19
45	Лаишевский район	51 852	99 929	93	42 000	50 455	20
46	Лениногорский район	25 725	26 275	2	13 830	14 722	6
47	Мамадышский район	16 411	23 171	41	17 500	13 750	-21
48	Менделеевский район	20 833	20 767	0	17 009	24 648	45

49	Мензелинский район	22 414	22 791	2	13 208	22 569	71
50	Муслюмовский район	-	-	-	11 002	10 293	-6
51	Новошешминский район	-	-	-	9 286	10 714	15
52	Нурлатский район	-	-	-	7 929	7 692	-3
53	Пестречинский район Арышхазда, деревня имени ТатЦИКа, Карповка, Конь, Ленино-Кокушкино, Новое Шигалево, Старое Шигалево, Тогашево, Шали	77 083	104 775	36	31 690	42 029	33
54	Пестречинский район Богородское, Гильдеево, Званка, Ильинский, Камыш, Кулаево, Первое мая, Кошаково	30 445	67 091	120	37 903	51 208	35
55	Пестречинский район Куюки	51 122	76 056	49	36 645	53 778	47
56	Пестречинский район	51 116	102 317	100	36 140	49 596	37
57	Рыбнослободский район Населенные пункты, расположенные на берегу р. Кама	-	27 035	-	21 577	18 000	-1
58	Рыбнослободский район	13 203	17 442	32	17 797	18 000	
59	Сабинский район	23 191	27 206	17	17 692	15 374	-1
60	Сармановский район пгт. Джалиль	20 774	20 816	0	25 727	26 212	2
61	Сармановский район	20 238	20 477	1	14 463	13 897	-
62	Спасский район	13 665	16 549	21	10 868	14 444	3
63	Тетюшский район	-	-	-	9 130	10 000	1
64	Тукаевский район Большая Шильна, Азьмушкино, Малая Шильна	32 644	29 150	-11	40 000	50 870	2
65	Тукаевский район	29 310	33 225	13	30 789	46 610	5
66	Тюлячинский район	-	-	-	12 383	17 434	4
67	Черемшанский район	-	-	-	6 789	7 604	1
68	Чистопольский район	17 796	19 065	7	14 143	14 982	
69	Ютазинский район	13 333	19 395	45	13 529	13 996	

Условные обозначения: - отсутствуют данные для анализа

### «МОНИТОРИНГ ЦЕН ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И АРЕНДНЫХ СТАВОК» ПО СОСТОЯНИЮ НА 01.09.2022

Некоммерческое партнерство «Союз оценщиков Республики Татарстан» выпустило очередной сборник «Мониторинг цен объектов недвижимости, земельных участков и арендных ставок» по состоянию на 01.09.2022 (12 издание).

По итогам исследования сделок с недвижимым имуществом, иных открытых источников экспертами и членами Комитета по мониторингу Союза проведена анализ и статистическая обработка данных рынка, иных открытых источников. При определении диапазонов цен была проведена математическая обработка информации с исключением максимальных и минимальных значений стоимости, а также с очевидно недостоверными или противоречивыми сведениями.

В сборнике представлены диапазоны цен и арендных ставок коммерческой недвижимости, включая земельные участки, рекомендованные минимальные тарифы на проведение оценочных работ и информация о направлениях деятельности Союза. Исследования жилой недвижимости по состоянию начало текущего года не включались в Сборник ввиду значительных колебаний рыночных цен в условиях неопределенности.

За период с прошлого аналитического исследования в мониторинге отражены следующие изменения:

**Рыночная стоимость коммерческой недвижимости в сегменте «Административные, офисные помещения, бизнес-центры»** увеличилась в Ново-Савиновском (максимальное значение – 160 тыс.руб./кв.м.), Московском и Кировском районах города Казани, в Авиастроительном, Вахитовском районах выросли также нижние границы средней рыночной стоимости (в Московском и Ново-Савиновском районах – снизились). Торговые площади, пункты общественного питания существенно поднялись в цене в Кировском и Приволжском районах, в Вахитовском, наоборот, наблюдается снижение максимальной границы диапазона – с 230 до 200 тыс. руб./кв.м. Производственно-складские помещения выросли в цене в Авиастроительном, Вахитовском и Советском районах столицы республики.

**МОНИТОРИНГ ЦЕН**  
на коммерческую недвижимость в г.Казани  
тыс.рублей за 1 кв.метр

Наименование района г.Казани	Административные, офисные помещения, бизнес-центры	Торговые площади, пункты общественного питания	Производственно-складские помещения
Авиастроительный	45 – 100 (мин. 35, макс. 155)*	45 – 125 (мин. 32, макс. 200)*	14 – 47 (мин.7; макс.60)*
Вахитовский	55 – 150 (мин.40, макс. 250)*	60 – 200 (мин.45, макс. 250)*	9 – 25 (мин.7, макс. 67)*
Кировский	40 – 100 (мин. 22, макс. 165)*	40 – 150 (мин. 22, макс. 220)*	10 – 30 (макс. 46)*
Московский	35 – 130 (мин. 30, макс. 160)*	50 – 190 (мин.35, макс. 260)*	9 – 40 (мин. 6, макс. 70)*
Ново-Савиновский	40 – 160 (мин. 35, макс.180)*	55 – 200 (мин. 45, макс. 220)*	15 – 40 (макс.60)*
Приволжский	45 – 120 (мин. 35, макс.180)*	50 – 160 (мин.45, макс. 180)*	10 – 38 (мин.7, макс.70)*
Советский	40 – 120 (мин.35, макс. 150)*	45 – 160 (мин.35, макс. 180)*	12 – 55 (мин.8, макс. 70)*

\* информация по единичным сделкам;  
мин. – минимальная цена;  
макс. – максимальная цена

Цены на коммерческую недвижимость на территории Республики Татарстан повысились, в среднем, на 10-12 процентов в Азнакаево, Арске, Буинске, Елабуге, Менделеевске, Нижнекамске, Набережных Челнах, Бугульме. В основном повышение затронуло административные, офисные помещения, бизнес-центры, торговые помещения, помещения общественного питания. Рыночная стоимость производственно-складских помещений изменялась за полугодие незначительно.

Арендные ставки коммерческой недвижимости по г.Казани для офисных помещений увеличились в Авиастроительном, Кировском и Московском районах города, снизились – в Приволжском. Для торговых помещений – в Вахитовском, Кировском, Ново-Савиновском и Советском районах наблюдается снижение арендных ставок.

#### МОНИТОРИНГ АРЕНДНЫХ СТАВОК коммерческой недвижимости в г.Казани рублей за 1 кв.метр в месяц

Наименование района г.Казани	Диапазон арендных ставок	торговых помещений	производственно-складских помещений
Авиастроительный	400 – 800 (мин. 300, макс. 1 200)*	400 – 1 200 (мин. 250, макс.1 500)*	150 – 400 (мин.100, макс. 450)*
Вахитовский	600 – 1800 (мин. 400, макс. 2 500)*	600 – 2 500 (мин. 450, макс. 3 500)*	150 – 500
Кировский	450 – 750 (мин.300, макс.1 200)*	450 – 1 200 (мин.250, макс. 2 000)*	100 - 400 (макс. 600)*
Московский	450 – 1 200	480 – 1 500	150 – 350

	(мин. 300, макс. 1 600)*	(мин. 320, макс. 2 500)*	(мин. 100, макс. 500)*
<b>Ново-Савиновский</b>	450 – 1 500 (мин. 400, макс. 1 600)*	500 – 1 800 (мин. 400, макс. 2 500)*	150 – 500 (мин. 100)*
<b>Приволжский</b>	400 – 1 000 (мин. 350, макс. 1 200)*	450 – 1 500 (мин. 200, макс. 2 000)*	140 – 450 (мин. 100, макс. 700)*
<b>Советский</b>	450 – 900 (мин. 400, макс. 1 500)*	450 – 1 200 (макс. 1 500)*	100 – 550 (макс. 900)*

\* информация по единичным сделкам;  
мин. – минимальная цена;  
макс. – максимальная цена

**Примечание:** информация по арендным ставкам обработана на основе открытых данных. В выборке участвовали объявления и сделки как с учетом НДС и коммунальных платежей, так и без них.

Арендные ставки коммерческой недвижимости на территории Республики Татарстан изменялись незначительно и, в основном, в сторону уменьшения. Исключение составляет рост стоимости производственно-складской аренды в Нижнекамске.

Рыночная стоимость земельных участков также, практически, не изменилась за полугодие. Исключение составляют Лаишевский, Елабужский, Зеленодольский районы (земли ИЖС), земли производственно-складского назначения в г. Набережные Челны и ряд объектов придорожного сервиса. Аналогичная тенденция сохраняется по земельным участкам категории «земли сельскохозяйственного назначения».

Арендные ставки по земле также не изменялись, за исключением г. Нижнекамска – здесь наблюдается рост арендных ставок на земельные участки производственно-складского назначения и ИЖС. Также рост арендных ставок на землю в сфере многоэтажного жилищного строительства наблюдается в Пестречинском муниципальном районе.

Министерство земельных и имущественных отношений Республики Татарстан ([tatarstan.ru](http://tatarstan.ru))

## ЦЕНА ПРОДАЖИ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

Данный индекс недвижимости показывает динамику изменения цен по продаже коммерческой недвижимости в Республике Татарстан и позволяют накладывать на нее данные других графиков

Рассчитываем по параметрам: Республика Татарстан. Отдельно стоящие здания. Производственные помещения. Торговые помещения и площади. Помещения общепита. Помещение свободного назначения. Прочая коммерческая недвижимость. Продажа. Цена за м<sup>2</sup>





Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 20.04.2023)
Отдельно стоящие здания (м <sup>2</sup> )	73 690 руб.	+ 73 690 руб. За м <sup>2</sup>	999 024 ... 310 000 000 руб. за объект
Производственные помещения (м <sup>2</sup> )	32 263 руб.	+ 5 382 руб. За м <sup>2</sup>	6 500 000 ... 250 000 000 руб. за объект
Торговые помещения и площади (м <sup>2</sup> )	125 663 руб.	+ 27 614 руб. За м <sup>2</sup>	700 000 ... 146 349 000 руб. за объект
Помещения общепита (м <sup>2</sup> )	114 506 руб.	- 2 045 руб. За м <sup>2</sup>	8 000 000 ... 89 800 000 руб. за объект
Помещение свободного назначения (м <sup>2</sup> )	99 391 руб.	+ 6 902 руб. За м <sup>2</sup>	1 890 000 ... 142 200 000 руб. за объект

Динамика средних цен

Даты	Отдельно стоящие здания, за м <sup>2</sup> , руб.	Изменение	Производственные помещения, за м <sup>2</sup> , руб.	Изменение	Торговые помещения и площади, за м <sup>2</sup> , руб.	Изменение	Пом. общ. за м <sup>2</sup>
20 апреля 2023	73889.7	-1.33%	32253	-1.6%	125882.7	-0.32%	1145
06 апреля 2023	74887.8		32778.8	+6.28%	126060.6	+4.74%	1151
23 марта 2023	0		30719.5	+9.48%	120090.4	+4.14%	117
03 марта 2023	0		27807.1	+12.6%	115115.88	+1.6%	118
17 февраля 2023	0		24302.3	+5.54%	113289.35	-5.6%	116
06 февраля 2023	0		22954.9	-4.01%	177721.2	+30.84%	118
18 января 2023	0		23875.3	-7.46%	112246.9	+1.62%	110
30 декабря 2022	0		25657.5	-4.04%	110433.7	+3.78%	113
15 декабря 2022	0		26693.87	+9.61%	108261.43	+3.16%	960
02 декабря 2022	0		24128	-7.66%	102907.5	-2.46%	935
17 ноября 2022	0		25975.7	+5.55%	105437.8	-51.06%	942
03 ноября 2022	0		24534.7	-14.25%	150300.73	+2.41%	945
20 октября 2022	0		28031.8	+4.0%	155468.2	+36.68%	938
10 октября 2022	0		26859.3	-5.39%	98448.8	+1.44%	950
23 сентября 2022	0		28085	+2.34%	87030.4	-2.25%	954
09 сентября 2022	0		27438.8	+2.9%	99210.1	+1.32%	84
25 августа 2022	0		26644.1	-2.12%	97697	+2.43%	79
17 августа 2022	0		27209.95	-3.92%	95519.35	+2.79%	73
21 июля 2022	0		26275.8	+0.58%	92853.8	-4.95%	79
30 июня 2022	0		28110.8	+4.86%	97450.2	+3.22%	90
17 июня 2022	0		26744.8	-1.22%	94312.1	-2.14%	12
06 июня 2022	0		27079.3	-0.24%	95327.3	+2.56%	10
20 мая 2022	0		27134.8	+0.94%	93865.2	-4.46%	11
06 мая 2022	0		26881		96048.4		11

График и динамика цен продажи коммерческой недвижимости в Республике Татарстан. (restate.ru)

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

Объект оценки: Средняя школа, назначение нежилое, площадь 1221,3 кв.м., расположенный по адресу: Республика Татарстан, Тетюшский муниципальный район, с. Большая Турма, ул. Ахметзянова, дом 100А. Кадастровый номер: 16:38:060101:215  
Кочегарка, литер А2, сени литер а

Оценщик проанализировал средства массовой информации в интернет ресурсах и газетах в данном районе по состоянию на дату оценки. Предложений аналогичных объектов специально по недвижимости (школа – учебные заведения) к продаже не обнаружено.

#### Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта



В настоящее время экономическое положение России обусловлено рядом таких факторов, как санкции Европы и Америки, на экономику страны. Как следствие, с конца 2014 г наблюдается снижение платежеспособного спроса, реальных зарплат населения, снижение прибыли малого и среднего бизнеса. Влияние финансового кризиса на рынок недвижимости происходит в основном за счет резкого снижения доступности свободных денег, кредитов и сворачивания инвестиционных программ банков и предприятий. Это естественным образом уменьшает покупательскую способность, то есть спрос. Рынок недвижимости риэлторы сегодня называют «среднеликвидным».

#### **Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.**

Основные внешние факторы, влияющие на стоимость недвижимости:

- экономические: уровень доходов населения и бизнеса, близость к центрам промышленной и деловой активности, доступность финансовых ресурсов, уровень ставок арендной платы, стоимость строительно-монтажных работ и строительных материалов, тарифы на коммунальные услуги;
- политические: состояние и тенденции изменения законодательства;
- социальные: изменение численности, плотности населения, образовательного уровня;
- административные: ставки налогов и зональные ограничения;
- экологические: подверженность района месторасположения недвижимости засухам и затоплениям, ухудшение или улучшение экологической обстановки.

Применительно к оцениваемому Объекту оценки внешним фактором влияющим на его стоимость является – уровень доходов населения, административный фактор назначения недвижимости, социальный фактор плотности населения, экологический фактор местоположения недвижимости (транспортная доступность неудовлетворительная, доступ через поля, либо пеший доступ через речку по подвесному мосту)

#### **Анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта оценки**

Основными ценообразующими факторами применительно к объекту оценки являются:

Состав передаваемых прав на объект оценки;

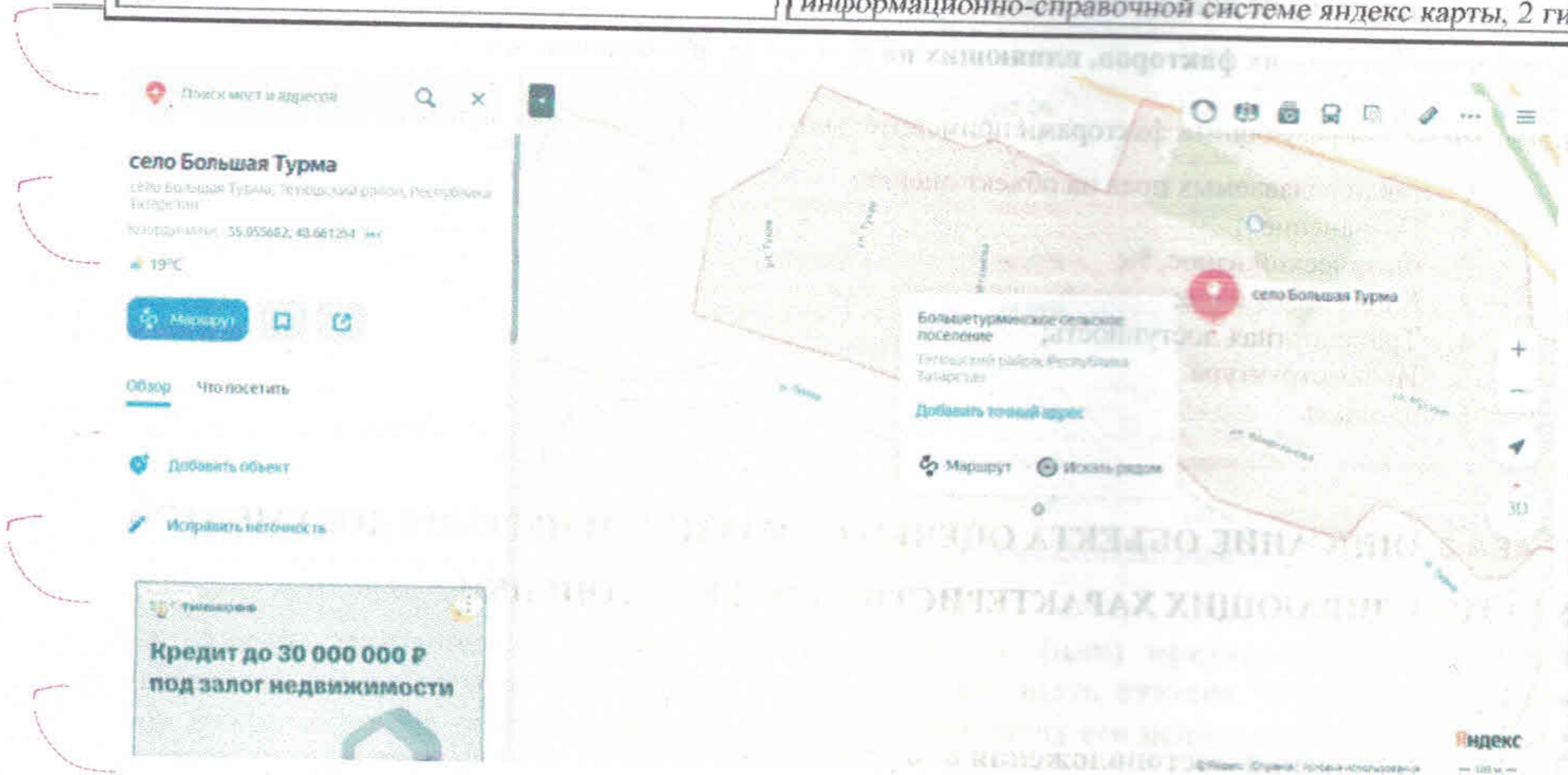
1. Назначение;
2. Физический износ, %;
3. Местоположение;
4. Транспортная доступность;
5. Инфраструктура
6. площадь

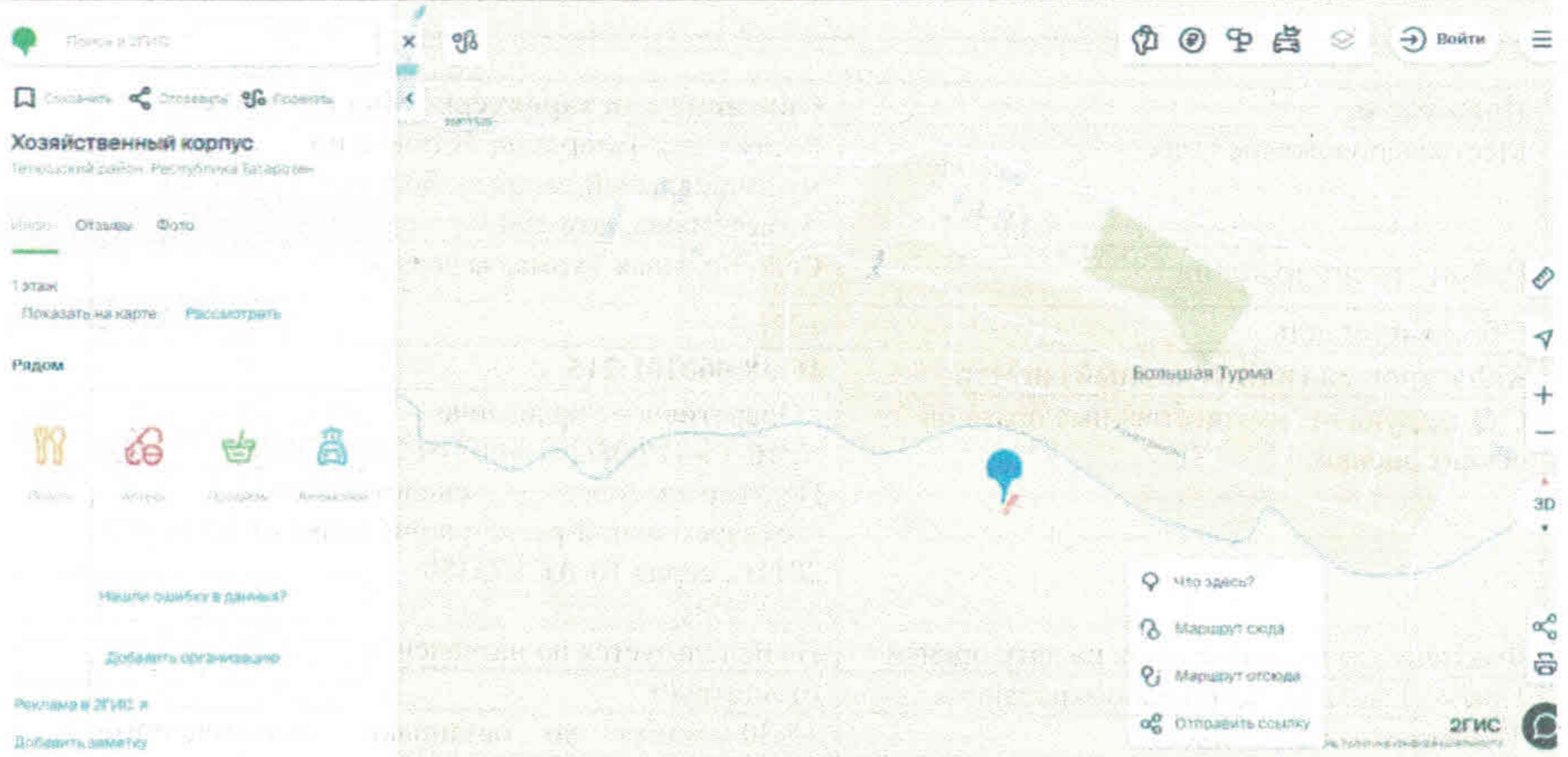
### **ГЛАВА 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

#### **3.1. Характеристика местоположения объекта оценки**

Показатель	Описание или характеристика показателя
Округ, микрорайон	Село Большая Турма
Местоположение в микрорайоне	За чертой села, за речкой Турма
Преобладающая застройка микрорайона	Отсутствует, в селе жилые дома
Транспортная доступность	15-30 минут до остановки общественного транспорта, Дорога грунтовая состояние неудовлетворительное, в поле.
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	Неудовлетворительная

Близость к скоростным магистралям	неудовлетворительная	
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км).	Школа	нет
	Детский сад	нет
	Отделение банка	нет
	Предприятия службы быта	нет
	Торговые предприятия	нет
	Аптека	нет
	Поликлиника	нет
	Зона отдыха	нет
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	Не развита	
Экологическая обстановка района	Благоприятная	
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	не обнаружены	
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Не удовлетворительное – заросшее деревьями.	
Дополнительная существенная информация	Местоположение объекта оценки на карте города согласно информационно-справочной системе Яндекс карты, 2 гис	





[Хозяйственный корпус — 2ГИС \(2gis.ru\)](#)

### **ИСТОРИЯ СЕЛА БОЛЬШАЯ ТУРМА (ОЛЫ ТОРМЫ)**

Село в Тетюшском районе, на автомобильной дороге Тетюши-Апастово, в 21 км к северо-западу от города Тетюши.

На 2000 г. - 423 жителя (татары).

Полеводство, скотоводство.

Средняя школа, дом культуры, библиотека.

Известно с периода Казанского ханства. В 18 - 1-й половине 19 вв. жители относились к категории государственных крестьян. Занимались земледелием, разведением скота. По сведениям 1859 г., в селе Большая Турма была мечеть. В начале 20 в. здесь функционировали 2 мечети, 2 медресе, 3 ветряные мельницы, 3 крупобирки, 6 мелочных лавок. В этот период земельный надел сельской общины составлял 1778,1 дес.

До 1920 г. село входило в Больше-Шемякинскую волость Тетюшского уезда Казанской губернии. С 1920 г. в составе Тетюшского, с 1927 г. - Буинского кантонов Татарской АССР. С 10.08.1930 г. в Тетюшском районе.

Число жителей: в 1782 г. - 207 душ мужского пола, в 1859 г. - 823, в 1897 г. - 1138, в 1908 г. - 1502, в 1920 г. - 1305, в 1926 г. - 808, в 1938 г. - 772, в 1949 г. - 570, в 1958 г. - 521, в 1970 г. - 551, в 1979 г. - 517, в 1989 г. - 392 чел.

[История села Большая Турма \(nailtimler.com\)](#)

Показатель	Описание или характеристика показателя	
Месторасположение (адрес)	Республика Татарстан, Тетюшский муниципальный район, с. Большая Турма, ул. Ахметзянова, дом 100А	
Район расположения	Село Большая Турма, за чертой	
Общая площадь	1221,3	
Кадастровый (или условный) номер	16:38:060101:215	
Существующие имущественные права на объект оценки:	- Оперативное управление № 16-16-41/008/2010-007 от 28.07.2010 Подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 05 марта 2011г., серия 16-АЕ 073388	
Фактическое использование на дату оценки	Не используется по назначению	
Преобладающая застройка микрорайона	отсутствует	
Транспортная доступность	15-30 минут до остановки общественного транспорта	
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	Не удовлетворительная	
Близость к скоростным магистралям	удовлетворительная	
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км).	Школа	нет
	Детский сад	нет
	Отделение банка	нет
	Предприятия службы быта	нет
	Торговые предприятия	нет
	Аптека	нет
	Поликлиника	нет
	Зона отдыха	имеется
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	Не удовлетворительная	
Экологическая обстановка района	Благоприятная	
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	не обнаружены	
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Не удовлетворительное – заросшее деревьями	
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.	Назначение объекта и физический износ	

### Конструктивные элементы нежилого здания школа

Литер А

Фундамент	Бетонный ленточный
Стены и перегородки	Стены кирпичные, перегородки кирпичные
Перекрытие	Железобетонные плиты
Крыша	Плоская мягкая кровля толь
Полы	дощатые по лагам, бетонные, плитка
Проемы	Оконные переплёты створные деревянные, двери деревянные простые (разрушены)
Внутренняя отделка	полы дощатые окрашенные, плитка, стены - штукатурка окраска, потолки побелка
Внутренние сан.тех. и эл.устройства	Разрушены отключены (электричество, трубы отопления)
Прочие	лестницы бетонные

### Конструктивные элементы кочегарка

Литер А2

Фундамент	Бетонный ленточный
Стены и перегородки	Стены кирпичные, перегородки кирпичные
Перекрытие	Железобетонные плиты
Крыша	Плоская мягкая кровля толь
Полы	Бетонные. Грунт, разрушены
Проемы	Оконные переплёты створные деревянные, двери деревянные простые (разрушены)
Внутренняя отделка	полы бетонные разрушены, стены - штукатурка окраска, потолки побелка
Внутренние сан.тех. и эл.устройства	Разрушены отключены (электричество, трубы отопления)
Прочие	печь

### Конструктивные элементы сени

Литер а

Фундамент	Бетонные ленточный
Стены и перегородки	Стен кирпичные перегородок нет
Перекрытие	Железобетонные плиты
Крыша	Плоская, толь
Полы	бетонные
Проемы	простые
Внутренняя отделка	Штукатурка, окраска
Внутренние сан.тех. и эл.устройства	Электричество (разрушено)
Прочие	крыльцо

Тип данных об объектах оценки	Характеристика объектов оценки, наименование документа
Количественные и качественные характеристики объектов оценки	Количественные и качественные характеристики объектов оценки установлены на основании документации, предоставленной Заказчиком и поименованной ниже, а также результатов визуального осмотра объектов оценки. Документация, предоставленная Заказчиком: 1) Свидетельство о государственной регистрации права от 05 марта 2011г., серия 16-АЕ 073388; 2) Справка от 18 апреля 2023года; 3) Технический паспорт на здание средняя школа
Имущественные права	Здание: - Оперативное управление № 16-16-41/008/2010-007 от 28.07.2010 Подтверждается свидетельством о государственной регистрации прав от 05 марта 2011г., серия 16-АЕ 073388 Муниципальное бюджетное общеобразовательное учреждение «Большетурминская начальная общеобразовательная школа» Тетюшского муниципального района Республики Татарстан
Обременения, связанные с объектом оценки	не зарегистрированы (отсутствуют).
Физические свойства объекта оценки, износ и устаревание, количественные и качественные характеристики элементов имущества, входящего в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки, другие факторы и характеристики.	Описание объектов оценки, сведения об износе и устаревания объектов оценки представлены в соответствующем разделе отчета
Балансовая стоимость	0 (ноль) рублей
Информация о текущем использовании объекта оценки	Информация о текущем использовании объектов оценки получена на основании: Поименованной выше и приведенной в приложении документации, предоставленной Заказчиком, а также на основании результатов визуального осмотра объектов оценки. Текущее использование объектов оценки – объекты оценки не используются по назначению.

### 3.2. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Наилучшее и наиболее эффективное использование определяется как наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате, которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальным (Общие принципы и понятия, глава 6, п.6.6 Международные стандарты оценки).

На практике анализ оптимального использования объекта недвижимости выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим четырем критериям:

- \* быть физически возможным, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
- \* быть законодательно допустимым, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действие правовых ограничений, существующих либо потенциальных;
- \* быть финансово состоятельным, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- \* быть максимально эффективным, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

Таким образом, наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого ОБЪЕКТА является его продажа под разбор.

#### 3.2.1 Описание количественных и качественных свойств земельного участка

Не требуется.

### 3.3. Характеристика улучшений на земельном участке

Показатель	Описание или характеристика показателя
Тип здания	Отдельно стоящее здание
Этажность	2, подземных 0
Функциональное назначение здания, по данным БТИ	Школа
Использование здания на дату оценки	Не используется, заброшено
Год постройки	1983
Общая площадь дома, кв. м	1221,3
Данные о перепланировке	Планировка соответствует планировке БТИ.
Наличие осуществлённой перепланировки	

#### Конструктивные элементы нежилого здания школа

Литер А

Фундамент	Бетонный ленточный
Стены и перегородки	Стены кирпичные, перегородки кирпичные
Перекрытие	Железобетонные плиты
Крыша	Плоская мягкая кровля толь
Полы	дощатые по лагам, бетонные, плитка
Проемы	Оконные переплёты створные деревянные, двери деревянные простые (разрушены)
Внутренняя отделка	полы дощатые окрашенные, плитка, стены - штукатурка окраска, потолки побелка
Внутренние сан.тех. и эл.устройства	Разрушены отключены (электричество, трубы отопления)
Прочие	лестницы бетонные

### Конструктивные элементы кочегарка

Литер А2

Фундамент	Бетонный ленточный
Стены и перегородки	Стены кирпичные, перегородки кирпичные
Перекрытие	Железобетонные плиты
Крыша	Плоская мягкая кровля толь
Полы	Бетонные. Грунт, разрушены
Проемы	Оконные переплёты створные деревянные, двери деревянные простые (разрушены)
Внутренняя отделка	полы бетонные разрушены, стены -штукатурка окраска, потолки побелка
Внутренние сан.тех. и эл.устройства	Разрушены отключены (электричество, трубы отопления)
Прочие	печь

### Конструктивные элементы сени

Литер а

Фундамент	Бетонные ленточный
Стены и перегородки	Стен кирпичные перегородок нет
Перекрытие	Железобетонные плиты
Крыша	Плоская, толь
Полы	бетонные
Проемы	простые
Внутренняя отделка	Штукатурка, окраска
Внутренние сан.тех. и эл.устройства	Электричество (разрушено )
Прочие	крыльцо

## 3.4. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Таблица 16. Градации ликвидности

Показатель ликвидности (Высокая      Средняя      Низкая)

Примерный срок реализации, мес.      1-2      3-6      7-18

Для определения ликвидности Объекта оценки оценщик провел анализ рынка недвижимости также по информации агентств недвижимости, информационных ресурсов, доступных оценщикам (данных WinNER, НЦПО. Сборник рыночных корректировок. СРК-2018. Под редакцией канд. техн. Яскевича Е.Е., Москва 2018; ПЦФКиО. Справочник оценщика недвижимости. Том I, II, III. Под редакцией Лейфера Л. А. Нижний Новгород 2018; Анализ рынка и ценообразующих факторов.).

В результате проведенного анализа была получена следующая информация:

- Специальная недвижимость не пользуется стабильным спросом на рынке, обуславливается их ограниченным предложением ограниченным использованием.
- Местоположение Объекта оценки не благоприятно влияет на его ликвидность. В целом объект характеризуется не удовлетворительным местоположением как по отношению к транспортным магистралям, так и внутри района, с точки зрения доступности к объектам социальной инфраструктуры микрорайона.
- Состояние здания неудовлетворительное, что снижает ликвидность объекта.
- Площадь здания является типичной. Как следствие, ликвидность объекта находится на низком рыночном уровне.

Вывод: ликвидность Объекта оценки оценивается на низком уровне. Срок реализации составляет 7-18 месяцев.



## ГЛАВА 4. РАСЧЕТ.

### 4.1. Описание процесса оценки определения рыночной стоимости объектов оценки в части применения затратного, сравнительного и доходного подходов в оценке

#### 4.1.1 Определение рыночной стоимости затратным подходом

Оценка имущества произведена на основе затратного подхода. Применение сравнительного и доходного подходов в отношении оцениваемого объекта в настоящих условиях с какой-либо степенью достоверности не представляется возможным, ввиду отсутствия достаточного количества информации и отсутствия данных фактических цен сделок купли-продажи аналогичного объекта недвижимости, а также отсутствия данных по его аренде.

Затратный подход основывается на сравнении оцениваемого объекта со стоимостью воссоздания новых объектов (объектов-аналогов) на момент оценки с учетом физического, функционального (морального) и внешнего износов.

Рыночную стоимость объекта оценки рассчитываем по формуле:

$$V_{\text{рын.}} = V_{\text{вс}} * K_{\text{физ}} * K_{\text{м}} * K_{\text{в}},$$

где

- $V_{\text{рын}}$  - рыночная стоимость объекта оценки;
- $V_{\text{вс}}$  - стоимость воссоздания;
- $K_{\text{физ}}$  - коэффициент физического износа;
- $K_{\text{м}}$  - коэффициент функционального (морального) износа;
- $K_{\text{в}}$  - коэффициент внешнего износа.

#### Определение стоимости воссоздания

**Стоимость воссоздания** показывает, сколько средств пришлось бы затратить предприятию при существующих на дату оценки строительных нормах, рыночных расценках строительных и монтажных работ, использованных материалов, ресурсов, торговых наценках, транспортных тарифах и т.д. для замены (замещения) имеющихся изношенных в той или иной мере основных фондов такими же, но новыми для их полного восстановления в первоначальном не изношенном виде.

Для целей применения настоящего отчета под «**Стоимостью воссоздания**» понимается стоимость оборудования, приобретения, установки новых, неизношенных фондов, реально существующих на момент оценки (по данным заказчика).

Оценка по затратному методу может проводиться на основе одного из двух видов **стоимости воссоздания**:

- стоимости замещения;
- стоимости воспроизводства.

**Стоимость замещения** - сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки.

**Стоимость воспроизводства** - сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий.

#### Методика расчета рыночной стоимости зданий и сооружений на основании затратного подхода

Методика определения рыночной стоимости, примененная в данном расчете, включает в себя следующие основные этапы:

- Определение полной восстановительной стоимости (ПВС) объектов оценки методом укрупненной единицы с учетом предпринимательской прибыли.
- Определение значений физического износа, функционального и экономического устаревания объектов оценки и согласование полученных величин для определения общего накопленного износа.
- Уменьшение полной восстановительной стоимости объектов оценки на сумму накопленного износа для получения рыночной стоимости объектов оценки. В случае если износ представляет собой относительную величину, выраженную в процентах от полной стоимости воспроизводства или замещения, основная формула для расчета рыночной стоимости выглядит следующим образом:

$$C_{\text{рын}} = C_{\text{п}} * (100\% - И_{\text{общ}}) / 100\%$$

где :

- $C_{\text{рын}}$  - рыночная стоимость объектов оценки;
- $C_{\text{п}}$  - полная восстановительная стоимость объектов оценки;
- $И_{\text{общ}}$  - общий накопленный износ (в процентах от  $C_{\text{п}}$ ).

- Расчет стоимости прав на земельный участок.
- Определение рыночной стоимости объектов оценки с учетом стоимости прав на земельный участок.

### Расчет прибыли предпринимателя

Предприниматель определяется как организатор производства, плательщик по договорам или продажным ценам за сырье, арендатор средств производства, плательщик по трудовым услугам, оплачивающий себе предпринимательский труд по организации производства.

В теории оценки на данный момент отсутствует единое понимание прибыли предпринимателя. Ряд авторов, использует следующее понятие: прибыль предпринимателя это разница между рыночной стоимостью объектов и рыночной стоимостью затрат на воспроизводство или замещение объектов (с учетом затрат на приобретение прав на земельный участок).

Прибыль предпринимателя, таким образом, должна рассчитываться в абсолютных цифрах и на основе соответствующей статистики может рассчитываться средняя величина прибыли предпринимателя в процентах к сумме затрат. Такое понимание прибыли предпринимателя, однако, не находит поддержки в практических работах, поскольку чрезвычайно трудно провести анализ затрат и выручки инвесторов в строительстве на реальном рынке.

Другое понимание прибыли предпринимателя содержится в статьях Санкт-Петербургской школы (например, Грибовский, Озеров): прибыль предпринимателя - **ВМЕНЕННЫЕ ИЗДЕРЖКИ** инвестора, связанные с замораживанием средств на период строительства.

С учетом изложенного выше прибыль предпринимателя рассчитывается по формуле:

$$= \frac{n \times y_a}{2} \left[ 1 + \frac{n \times y_a}{3} + C_0 \left( 1 + \frac{2}{3} n \times y_a + \frac{2}{3} n^2 y_a^2 \right) \right]$$

где ПП – прибыль предпринимателя, %;

$C_0 = C_0 / C$  – доля авансового платежа в общей сумме платежей;  $n$  – число лет (период) строительства;  $k$  – коэффициент, учитывающий реализацию объекта по окончании строительства (в конце периода  $n$ ), рассчитывается по формуле:

$$k \cong 1 + n \cdot y_a + \frac{n^2 y_a^2}{2}$$

$y_a$  - годовая норма отдачи на вложенный капитал.

Формула основана на идее возмещения затрат (вмененные издержки) на строительство исходя из доли авансовых платежей  $C_0$ , годовой нормы отдачи на вложенный капитал  $Y_a$ , числа лет строительства  $n$ .

Период строительства ( $n$ ) определен по СНиП 1.04.03-85\* «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений», для примерно идентичного объекта.

Соотношение  $C_0$  принято равным 0,50 – исходя из предположения, что инвестор первоначально авансирует в строительство 50,0% от общей стоимости работ. Годовая норма отдачи ( $y_a$ ) установлена равной 33%, что примерно соответствует расчетному коэффициенту капитализации для аналогичных объектов, учитывая типичные риски инвестирования и 10-летний срок возврата капитала (метод Ринга).

Согласно вышеприведенному выражению прибыль предпринимателя для объекта оценки составит.

Число лет строительства, (п)	Доля авансовых платежей, Со	Годовая норма отдачи на вложенный капитал, %, (ya)	Прибыль предпринимателя, % (Пр)
0,75	50%	33%	19,84%

**И** - индекс пересчета стоимости строительства с 01.01.91г. на дату оценки объекта. Данный индекс рассчитывается Региональным центром по ценообразованию в строительстве (РЦЦС) при Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства, письмо Минстроя России от 12.11.2020 № 45484-ИФ/09

#### Определение полной восстановительной стоимости объектов оценки

Определение полной восстановительной стоимости методом укрупненной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 м.кв., 1 м. куб. и т.д.) аналогичного здания или сооружения. Стоимость строительства должна быть скорректирована на имеющиеся различия в объектах-аналогах (планировка, оборудование, права и т.д.). Для определения полной восстановительной стоимости по данному методу используются обычно следующие источники информации:

- УПСС – укрупненные показатели стоимости строительства;
- УПВС – укрупненные показатели восстановительной стоимости;
- справочные базы «КО-ИНВЕСТ», разработанные на базе сборников УПВС и УПСС.

Обычно для расчета зданий и сооружений, построенных до 1970 года, применяются сборники УПВС, а для расчета полной восстановительной стоимости зданий построенных после 1970 г, применяются сборники УПСС, или разработанные на их базе сборники «КО-ИНВЕСТ».

В данном случае, при изучении аналогов, приведенных в сборниках, базой для расчета были выбраны сборники УПВС, в которых содержатся более точные аналоги объектов оценки.

При определении полной восстановительной стоимости нами были использованы удельные стоимостные показатели в уровне сметных цен 1969 года на единицу объема, а также индексы изменения стоимости строительства для пересчета этих показателей последовательно в цены 1984 года, 1991 г. и, окончательно, в текущие цены.

Источниками служили сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий для переоценки основных фондов:

- Сборник № 32 - укрупненных показателей восстановительной стоимости жилых, общественных, коммунальных зданий и зданий бытового обслуживания для переоценки основных фондов учреждений организаций, состоящих на государственном бюджете. Утвержден Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства. Электронная версия.

- Сборник №28 – укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений внешнего водоснабжения и канализации для переоценки основных фондов. Утвержден Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства. Электронная версия.

- Общая часть к сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов. Москва, 1970 г. Электронная версия.

- Разъяснение по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости. Москва 1995 г. Электронная версия. Основная формула для расчета:

$$ПВСП УС69 *О*И69-84*И84-91*И91-15,$$

где:

$УС_{69}$  - Стоимость строительства на единицу объема в ценах 1969 года (базисный стоимостный показатель). В восстановительную стоимость указанных укрупненных показателей включены все прямые затраты, накладные расходы, плановые накопления, а также общеплощадочные расходы по отводу и освоению строительного участка, стоимость проектно-изыскательных работ, затраты, связанные с производством работ в зимнее время, затраты по сдельно-премиальной системе оплаты труда, стоимость содержания дирекции строящегося предприятия, убытки от ликвидации временных зданий и сооружений, расходы по выплате работникам строительного-монтажных организаций, надбавок за подвижной характер работы и др.

(Общая часть к сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов, Москва, 1970 г.);

О - строительный объем в кубических метрах;

$I_{69-84}$  - индекс пересчета стоимости строительства из цен 1969 года в цены на 01.01.1984 г.;

$I_{84-91}$  - индекс пересчета стоимости строительства из цен 1984 года в цены на 01.01.1991 г.;

$I_{91-2001}$  - индекс пересчета стоимости строительства из цен 1991 года в цены на 2001 г.

$I_{2001-2023}$  - индекс пересчета стоимости строительства из цен 2001 года в цены на I квартал 2023 г.

Пересчет в уровень текущих цен был произведен с помощью системы индексов цен по конечной строительной продукции и укрупненным видам строительных работ, рассчитываемых на основании данных индекс пересчета стоимости строительства с 01.01.2001г. на дату оценки объекта. Данный индекс рассчитывается Региональным центром по ценообразованию в строительстве (РЦЦС) при Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства, письмо Минстроя России от 12.11.2020 № 45484-ИФ/09, а также на основании индексов Госстроя СССР, введенных согласно постановлению Госстроя СССР № 94 от 11.05.1983 г. и письму Госстроя СССР от 06.09.1990 г. № 14-Д.

Индексы  $I_{69-84}$ ,  $I_{84-91}$ ,  $I_{91-2001}$  представим в виде  $K_{общ}$ .

Тогда формула для расчета будет иметь вид:

$$ПВС = УС69 * O * K_{общ}$$

$K_{общ}$  - состоит из коэффициентов:

1,17 - индекс перевода цен на строительные работы в 1969 году в уровень цен 1984 г.

(Постановление Госстроя

СССР № 94 от 11.05.83);

1,03 - территориальный коэффициент для ТАССР. (Постановление Госстроя СССР № 94 от 11.05.83 г. Приложение №2);

1,6 - индекс перевода цен на СМР 1984г. в цены 1991г. (Письмо Госстроя СССР от 06.09.90.№14-Д);

0,97 - территориальный коэффициент для ТАССР. (Письмо Госстроя СССР от 06.09.90.№14-Д);

Индекс перевода на 1991 год составит : 1,87

Индекс перевода цен с 1991 на 2001 год составит  $46,74 / 4,56 = 10,25$ . Приложение к письму Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 4 апреля 2008 г. N ВБ-1305/02.

Индекс перевода цен на IV квартал 2020г. 7,9 - письмо Минстроя России от 12.11.2020 № 45484-ИФ/09

Индекс перевода цен с IV квартал 2020г. на декабрь 2021 года составляет 1,1144

Индекс перевода цен с IV квартал 2020г. на декабрь 2021 года составляет 1,1144

Индекс перевода цен с декабря 2021 г. на декабрь 2022 года составляет 1,0682

Индекс перевода цен с декабря 2022 г. на март 2023 года составляет 0,9772

Индекс перевода с 2001 на IV квартал 2022 г. составит  $10,25 * 7,9 * 1,1144 * 1,0682 * 0,9772 = 94,2$

0,20 - коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя;

к письму Минстроя России от 12.11.2020 № 45484-ИФ/09; Индексы цен производителей в строительстве (строительные монтажные работы) % к декабрю предыдущего года <https://www.fedstat.ru/indicator/57796> (2020г 7,9 \* 1,1144 (2021) 1,0682 (2022г)\*0,9772(март 2023)

1,17 К (69-84) 1,03

1,6 К (84-91) 0,97

10,25 И (на 2001)

9,1898 И (дата оценки к ТЕР-2001)

94,2 И (дата оценки)

к письму Минстроя России от 12.11.2020 № 45484-ИФ/09; Индексы цен производителей в строительстве (строительно-монтажные работы) % к декабрю предыдущего года <https://www.fedstat.ru/indicator/57796> (2020г 7,9 \* 1,1144 (2021) \* 1,1682 (2022г)\*0,9772(март 2023)

## ОБЩАЯ ЧАСТЬ

### Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов

При переоценке жилых, административных, культурно-бытовых и торговых зданий (жилые дома, гостиницы, общежития, детские учреждения, учебные заведения, коммунальные здания, заводоуправления, магазины, рестораны, кафе, столовые, закусочные, пожарные депо, медпункты, бытовые помещения промзданий, веранды, холодные пристройки, сараи и другие здания аналогичного назначения), фактическая капитальность которых не соответствует капитальности, указанной в таблицах сборника, следует к укрупненным показателям, приведенным в сборниках, применять следующие поправочные коэффициенты:

Группа капитальности по сборникам укрупненных показателей	Поправочные коэффициенты для перехода к другим группам капитальности					
	II	III	IV	V	VI	
I	1,00	0,93	0,86	0,80	0,74	0,69
II	1,08	1,00	0,93	0,86	0,80	0,74
III	1,16	1,08	1,00	0,93	0,86	0,80
IV	1,25	1,16	1,08	1,00	0,93	0,86
V	1,35	1,25	1,16	1,08	1,00	0,93
VI	1,45	1,35	1,25	1,16	1,08	1,00

## Нормы выхода материалов

**СТРОИТЕЛЬНЫЕ НОРМЫ 436-72** (примерные нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе) разработаны Научно-исследовательским институтом экономики строительства Госстроя СССР с участием институтов Мосжилпроект Мосгорисполкома, Белкоммунпроект Министерства коммунального хозяйства Белорусской ССР и Южгипрониисельстрой Минсельстроя СССР и предназначены для определения возвратных сумм в сводных сметах на строительство объектов.

ВНЕСЕНЫ Научно-исследовательским институтом экономики строительства Госстроя СССР.

УТВЕРЖДЕНЫ Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства 24 февраля 1972 года.

### Общие положения

1. "Примерные нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе" предназначены для определения возвратных сумм в сводных сметах на строительство объектов.

2. Нормами предусмотрен комбинированный метод разборки зданий, при котором каменные, бетонные и железобетонные конструкции обрушаются, а прочие конструкции разбираются по элементам.

3. Нормы установлены в процентах от восстановительной стоимости зданий с учетом их износа, а также в зависимости от материала стен, этажности и объема зданий. При применении норм исходить из данных Бюро технической инвентаризации соответствующих исполкомов местных Советов депутатов трудящихся, характеризующих сносимые здания.

4. Шифр каждой нормы состоит из четырех индексов - трех цифровых и одного буквенного:

первый индекс шифра обозначает материал стен здания: 1 - каменные, 2 - деревянные, 3 - стены смешанной конструкции;

второй индекс шифра обозначает этажность здания: 1 - одноэтажные, 2 - двухэтажные, 3 - трехэтажные;

третий индекс шифра обозначает категорию износа здания: 1 - до 20%; 2 - от 21 до 40%; 3 - от 41 до 60%; 4 - от 61 до 80%;

четвертый индекс шифра определяет объем здания (см. таблицу).

5. В нормы включены затраты по приведению материалов, получаемых от разборки зданий, в состояние, пригодное для повторного использования в строительстве или для реализации, а также затраты на транспортирование материалов к месту их складирования, погрузочно-разгрузочные работы и хранение.

6. Учет, хранение и реализация материалов, полученных от разборки, производится организациями-заказчиками в соответствии с действующими положениями

### ПРИМЕРНЫЕ НОРМЫ

выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе  
(в % от восстановительной стоимости зданий)

Шифр (материал стен, этажность и категория износа здания)	Объем здания в куб.м, до						
	200	500	1000	1500	2000	3000	5000 и более
	Индекс						
	а	б	в	г	д	е	ж
1-1-1	11,3	10,9	10,2	-	-	-	-
1-1-2	10,6	9,50	8,37	-	-	-	-
1-1-3	6,00	5,40	5,0	-	-	-	-
1-1-4	1,85	1,60	1,40	-	-	-	-
1-2-1	-	14,2	12,7	12,4	9,50	8,38	6,29
1-2-2	-	9,7	8,57	7,91	7,51	6,77	5,9
1-2-3	-	7,2	6,38	6,19	6,17	5,57	4,65
1-2-4	-	4,3	3,4	2,78	2,0	1,38	1,08
1-3-1	-	-	-	12,1	11,1	9,40	8,20
1-3-2	-	-	-	7,40	7,33	7,20	7,10
1-3-3	-	-	-	6,11	5,45	4,65	4,49
1-3-4	-	-	-	1,19	1,05	0,85	0,83
2-1-1	8,70	8,67	8,40	6,9	6,14	-	-
2-1-2	6,85	6,73	6,70	6,4	6,02	-	-
2-1-3	7,22	5,21	4,96	3,66	3,48	-	-
2-1-4	1,88	1,43	1,37	1,26	1,16	-	-
2-2-1	-	-	8,12	7,55	5,99	5,95	5,78
2-2-2	-	-	6,8	6,74	5,85	5,77	5,5
2-2-3	-	-	6,52	4,90	4,14	4,13	2,48
2-2-4	-	-	2,1	1,93	1,81	1,7	1,3
3-2-1	-	-	10,5	10,0	7,55	6,93	6,75
3-2-2	-	-	8,37	7,00	6,37	5,95	5,18
3-2-3	-	-	4,83	4,51	4,04	3,55	3,3
3-2-4	-	-	2,05	1,98	1,45	1,44	1,31

#### 4.1.2 Определение накопленного износа

Износ, материальный и физический, можно определить как снижение восстановительной стоимости вследствие воздействия различных факторов, полученное на дату оценки.

Существуют три типа износа:

- физический износ;
- функциональный (моральный) износ;
- износ внешнего воздействия.

Ниже даны определения каждого типа износа, а также приведена оценка влияния типов износа на стоимость объекта.

##### Физический износ

Физический износ или физическое разрушение вызывается разрушением строительных конструкций и материалов под действием различных факторов (физическое и химическое выветривание, перегрузки, неправильная эксплуатация и т.д.). Бывает исправимый и неисправимый физический износ.

**Исправимый физический износ** обычно относят на счет плохой эксплуатации, поэтому его иногда называют **отложенным ремонтом**. Предполагается, что типичный покупатель произведет немедленный ремонт, чтобы восстановить нормальные эксплуатационные характеристики сооружения (косметический ремонт, восстановление участков протекающей кровли, ремонт инженерного оборудования и т.д.), при этом предполагается, что элементы восстанавливаются до нового или практически нового состояния.

**Неисправимый физический износ** соответствует позициям, исправление которых в настоящее время практически невозможно или экономически нецелесообразно. Этот тип износа определяется на базе разности между полной восстановительной или заменяющей стоимостью и суммой устранимого физического износа.

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

Для оценки неисправимого физического износа в короткоживущих элементах разность между полной восстановительной или заменяющей стоимостью элемента и суммой исправимого износа элемента умножают на отношение действительного возраста к общей физической жизни элемента.

**Срок службы** - это календарная продолжительность функционирования конструктивных элементов и здания в целом, при условии осуществления мероприятий технического обслуживания и ремонта.

Для безотказного пользования зданием необходимо периодически заменять (или восстанавливать) некоторые конструктивные элементы и системы инженерного оборудования (например полы, деревянные перекрытия, системы водоснабжения и др.). Соблюдение правил технической эксплуатации в решающей мере определяет выполнение нормативного срока службы конструктивных элементов и здания в целом. Например, стальная кровля рассчитана на 15 лет службы, при условии, что каждые 3-5 лет она окрашивается. Нарушение этого правила вдвое укорачивает срок службы стальной кровли.

Изнашивание зданий и сооружений заключается в том, что отдельные конструкции, оборудование и здание в целом постепенно утрачивают свои первоначальные качества и прочность. Определение сроков службы конструктивных элементов является весьма сложной задачей, поскольку результат зависит от большого количества факторов, способствующих износу.

Конструктивные элементы здания	Группы					
	I	II	III	IV	V	VI
Фундаменты	Железобетонные, бетонные, буто-бетонные, бутовые, кирпичные				Деревянные столбы или каменные столбы	Глинобитные грунтовые
Стены	Кирпичные, из натурального камня, крупноблочные, крупнопанельные		Каменные облегченные из всех видов кирпича и легких камней	Деревянные рубленые и брусчатые, смешанные (кирпичные и деревянные)	Щитовые и каркасно-засыпные сырьевые, саманные и глинобитные	Каркасно-камышитовые и другие облегченные
Перекрытия	Железобетонные	Смешанные (металлические балки и деревянное заполнение)	Деревянные			
Кровля	Железная, асбестоцементная, черепичная					

Нормативные усредненные сроки службы жилых домов, их конструктивных элементов, отделки инженерного оборудования (Извлечение из Положения о проведении планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий, утвержденного Госстроем СССР 08.09.1964г.

Наименование зданий, их конструктивных элементов и отделки	Усредненные сроки службы в годах по группам капитальности зданий				
	I	II	III	IV	V
Сроки службы в целом	150	125	100	50	30

Нормативный срок службы здания определяется преобладанием в нем тех или иных конструктивных элементов, имеющих различные сроки службы:

- фундаменты бетонные 100-150 лет
- стены кирпичные и крупнопанельные 100-150 лет
- перекрытия железобетонные 100-150 лет
- перекрытия деревянные 50 - 60 лет
- полы из дощатые 30 лет
- деревянные стропила и обрешетка 50 лет
- кровля из керамической черепицы 50 лет
- кровля из асбестоцементных листов 20 лет
- окна и двери в наружных стенах 40 лет
- элементы систем инженерного оборудования (вентили, задвижки, трубы и пр.) 10-20 лет

Срок службы здания зависит как от условий эксплуатации, так и от стратегического выбора проектировщиков. Можно построить относительно дешевое здание, но в течение всего срока эксплуатации нести значительные затраты по его поддержанию в приемлемом техническом состоянии. Можно возвести здание, в котором в течение всего срока службы практически не потребуется проводить обслуживание и ремонт, но стоимость такого объекта будет несоизмеримо больше по сравнению с разумными затратами на техническую эксплуатацию.

Под физическим (материальным, техническим) износом конструктивного элемента или здания понимается утрата первоначальных технических свойств под воздействием различных факторов. В течение времени происходит снижение прочности материалов, устойчивости конструктивных



элементов, ухудшаются тепло- и звукоизоляционные, водо- и воздухопроницаемые качества ограждающих конструкций, стираются, ржавеют отдельные элементы.

Физический износ на основании экспертной оценки, полученной в результате осмотра с применением ВСН 53-86 (р).

#### Экспертная шкала для определения износа

Характеристики технического состояния	Процент износа
Новое здание в отличном состоянии	до 8 %
Здание, требующее проведения косметического ремонта	20 – 40 %
Здание, требующее проведение капитального ремонта	45 – 60 %
Здание, требующее проведение реконструкции	75 – 80 %
Здание не пригодное к дальнейшему использованию по назначению	Свыше 80 %

#### Оценка технического состояния конструкций здания в зависимости от их физического износа

Физический износ, %	Состояние конструкций или здания
До 10	Хорошее
11-20	Вполне удовлетворительное
21-30	Удовлетворительное
31-40	Не вполне удовлетворительное
41-60	Неудовлетворительное
61-80	Ветхое
Более 80	Негодное

Точность определения физического износа здания зависит от применяемого подхода и колеблется от 1% (на основе инженерных изысканий и лабораторных исследований) до 5% (по результатам обследования с применением простейших приборов). Величина физического износа того или иного конструктивного элемента определяется с помощью специальных таблиц, включающих признаки износа и соответствующие им диапазоны значений и износа. Физический износ всего здания определяется как среднее арифметическое значение износа отдельных конструктивных элементов, взвешенных по их удельным весам в общей восстановительной стоимости объекта.

Экспертом произведено диагностическое обследование конструкций нежилого здания школы с определением технического состояния в соответствии с нормативными требованиями.

Результаты визуально-инструментального обследования объекта экспертизы, с целью определения технического состояния (износа), показаны в таблице

Физический износ рассчитывался в соответствии с Ведомственными строительными нормами 53-86 (р) Удельные веса конструктивных элементов получены в соответствии с сборниками укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов. Школа, Сборник 32 таблица 6, по УПВС, кочегарка сборник 28 таблица 151, сени сборник 28 таблица 164

Таблица

Оценка физического состояния конструктивного элемента с учетом удельного веса участков  
 имеющих различное техническое состояние.

№№ п/п	Конструктивный элемент	Материал	Фактическое состояние	Удельный вес конструктивного элемента			Фактическое наличие констр. элемента	Приведенный уд. вес констр. эл-та	Износ констр. эл-та	Приведенный износ	Нормативный срок жизни элемента, лет	Фактический срок жизни элемента, лет	Неустраиваемый физический износ элемента, %	Приведенный физический износ
				16	1	16								
<b>Школа</b>														
1.	Фундамент	Бетонный ленточный	Выпучивание и заметное искривление цоколя, сквозные трещины в цоколе с развитием на всю высоту здания, выпучивание полов и стен. выщелачивание раствора из швов между блоками; следы увлажнения цоколя и стен	16	1	16	100	16	50	8,00	100	40	20,0	3,2
2.	Стены	Стены кирпичные, перегородки кирпичные	Стены- Сквозные трещины в перемычках и под оконными проемами, выпадение кирпичей, незначительное отклонение от вертикали и выпучивание стен. Перегородки - Трещины на поверхности, глубокие трещины в местах сопряжений со смежными конструкциями. Выпучивание и заметное отклонение от вертикали, сквозные трещины, выпадение кирпичей	31	1	31	100	31	50	15,50	100	40	20,0	6,2
3.	Перекрытие	Железобетонные плиты	Поперечные трещины в плитах без оголения арматуры, прогиб	9	1	9	100	9	50	4,5	100	40	20,0	1,8
4.	Крыша	Плоская мягкая кровля толь	Крыша - протечки и промерзания. Кровля - Разрушение верхнего и местами нижних слоев покрытия; вздутия, требующие замены от 10 до 25% кровельного покрытия; растрескивание и разрушение настенных желобов или водоприемных устройств, свесов и компенсаторов; протечка кровли местами; массовые повреждения	5	1	5	100	5	60	3	-	-	-	-

			ограждающей решетки											
3	Полы	дощатые по лагам, бетонные, плитка	Массовые глубокие выбоины и отставание покрытия от основания местами до 5 м2 на площади до 50%. Дощатые- Поражение гнилью и жучком досок, прогибы, просадки, разрушение пола	6	1	6	100	6	80	4,8	-	-	-	-
4	Проемы	Оконные переплёты створные деревянные, двери деревянные простые (разрушены)	Окна- Оконные переплеты, коробка и подоконная доска полно-стью поражена гнилью и жучком, створки не открываются или выпадают; все сопряжения нарушены. Двери - Полное расшатывание дверных полотен и коробок (колод), массовые поражения гнилью и жучком	4	1	4	100	4	80	3,2	-	-	-	-
5	Внутренняя отделка	полы дощатые окрашенные, плитка, стены - штукатурка окраска, потолки побелка	Следы протечек, ржавые пятна, отслоение, вздутие и отпадение окрасочного слоя со шпаклевкой; на поверхности глубокие трещины, царапины, выбоины. Массовые отслоения штукатурного слоя и листов, повреждение основания	12	1	12	100	12	80	9,6	-	-	-	-
6	Внутренние сан.тех. и элект. устройства	Разрушены отключены (электричество, трубы отопления)	Разрушены демонтированы	12	1	12	100	12	80	9,6	-	-	-	-
7	Прочие	лестницы бетонные	Марши и площадки имеют прогибы и местные разрушения, трещины в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, ограждающие решетки расшатаны и местами отсутствуют	5	1	5	100	5	80	4	-	-	-	-
<b>ИТОГО:</b>				100		100		100		62,20				11,20
<b>Общий физический износ:</b>													73	
<b>Процент износа, приведенные к 100 по форме =</b>													73,4 *100/100	
													73	
<b>Кочегарка</b>													<b>Литер А2</b>	
1	Фундамент	Бетонный ленточный	Выпучивание и заметное искривление цоколя, сквозные трещины в цоколе	10	1	10	100	10	50	5,00	100	40	20,0	2,00

			с развитием на всю высоту здания, выпучивание полов и стен. выщелачивание раствора из швов между блоками; следы увлажнения цоколя и стен											
2.	Стены	Стены кирпичные, перегородки кирпичные	Стены- Сквозные трещины в перемычках и под оконными проемами, выпадение кирпичей, незначительное отклонение от вертикали и выпучивание стен. Перегородки - Трещины на поверхности, глубокие трещины в местах сопряжений со смежными конструкциями. Выпучивание и заметное отклонение от вертикали, сквозные трещины, выпадение кирпичей	24	1	24	100	24	65	15,60	100	40	14,0	3,3
3.	Перекрытие	Железобетонные плиты	Поперечные трещины в плитах без оголения арматуры, прогиб	7	1	7	100	7	65	4,55	100	40	14,0	0,9
4.	Крыша	Плоская мягкая кровля толь	Крыша - протечки и промерзания. Кровля - Разрушение верхнего и местами нижних слоев покрытия; вздутия, требующие замены от 10 до 25% кровельного покрытия; ржавление и разрушение настенных желобов или водоприемных устройств, свесов и компенсаторов; протечка кровли местами; массовые повреждения ограждающей решетки	6	1	6	100	6	70	4,2	-	-	-	-
5.	Полы	Бетонные. Грунт, разрушены	Массовые глубокие выбоины и отставание покрытия от основания местами до 5 м2 на площади до 50%.	2	1	2	100	2	80	1,6	-	-	-	-
6.	Проемы	Оконные переплеты створные деревянные, двери деревянные простые (разрушены)	Окна- Оконные переплеты, коробка и подоконная доска полностью поражена гнилью и жучком, створки не открываются или выпадают; все сопряжения нарушены. Двери -	7	1	7	100	7	80	5,6	-	-	-	-

			Полное расшатывание дверных полотен и коробок (колод), массовые поражения гнилью и жучком											
7.	Внутренняя отделка	полы бетонные разрушены, стены - штукатурка окраска, потолки побелка	Массовые отслоения штукатурного слоя и листов, повреждение основания	4	1	4	100	4	80	3,2	-	-	-	-
8.	Внутренние сан.тех. и эл.устройства	Разрушены отключены (электричество, трубы отопления)	Разрушены демонтированы	10	1	10	100	10	80	8	-	-	-	-
9.	Прочие	печь	разрушена	2	1	2	100	2	80	1,6	-	-	-	-
<b>ИТОГО:</b>				72		72		72		49,35				6,34
<b>Общий физический износ:</b>													56	
<b>Процент износа, приведенные к 100 по форме =</b>													77	
<b>Сени</b>													<b>Литера</b>	
1.	Фундамент	Бетонные ленточный	Выпучивание и заметное искривление цоколя, сквозные трещины в цоколе с развитием на всю высоту здания, выпучивание полов и стен. выщелачивание раствора из швов между блоками; следы увлажнения цоколя и стен	11	1	11	100	11	65	7,15	100	40	14,0	1,54
2.	Стены	Стен кирпичные перегородок нет	Стены- Сквозные трещины в перемычках и под оконными проемами, выпадение кирпичей, незначительное отклонение от вертикали и выпучивание стен. Перегородки - Трещины на поверхности, глубокие трещины в местах сопряжений со смежными конструкциями. Выпучивание и заметное отклонение от вертикали, сквозные трещины, выпадение кирпичей	26	1	26	100	26	65	16,90	100	40	14,0	3,64
3.	Перекрытие	Железобетонные плиты	Поперечные трещины в плитах без оголения арматуры, прогиб	4	1	4	100	4	65	2,6	100	40	14,0	0,56
4.	Крыша	Плоская, толь	Крыша - протечки и промерзания. Кровля - Разрушение верхнего и местами нижних слоев покрытия, вздутия,	13	1	13	100	13	70	9,1	-	-	-	-

			требующие замены от 10 до 25% кровельного покрытия; ржавление и разрушение настенных желобов или водоприемных устройств, свесов и компенсаторов; протечка кровли местами; массовые по-вреждения ограждающей решетки											
5.	Полы	бетонные	Массовые глубокие выбоины и отставание покрытия от основания местами до 5 м2 на площади до 50%.	7	1	7	100	7	80	5,6	-	-	-	-
6.	Проемы	простые	Окна- Оконные переплеты, коробка и подоконная доска полно-стью поражена гнилью и жучком, створки не открываются или выпадают; все сопряжения нарушены. Двери - Полное расшатывание дверных полотен и коробок (колод), массовые поражения гнилью и жучком	14	1	14	100	14	80	11,2	-	-	-	-
7.	Внутренняя отделка	Штукатурка, окраска	Массовые отслоения штукатурного слоя и листов, повреждение основания	18	1	18	100	18	80	14,4	-	-	-	-
8.	Внутренние сан.тех. и эл.устройства	Электричество (разрушено)	Разрушены демонтированы	4	1	4	100	4	80	3,2	-	-	-	-
9.	Прочие	крыльцо	выбоины и трещины	3	1	3	100	3	80	2,4	-	-	-	-
<b>ИТОГО:</b>				100		100		100		72,55				5,7
<b>Общий физический износ:</b>													78	
<b>Процент износа, приведенные к 100 по форме =</b>				78,29 X100/100										78

### Функциональный (моральный) износ

Обесценение недвижимости происходит также за счет морального старения. Установлены две формы морального износа средств труда. Первая заключается в уменьшении затрат труда и удешевлении производства по мере развития научно-технического прогресса. Вторая форма морального износа состоит в том, что по мере развития науки и техники создаются новые конструкции машин и оборудования обеспечивающие более высокую производительность труда.

Моральный износ старого здания – это обесценение здания в результате уменьшения затрат общественно необходимого труда на возведение в современных условиях зданий, сходного по объему планировочным решениям и внутреннему благоустройству с ранее возведенными зданиями в результате роста производительности труда и несоответствия объемно-планировочного и инженерного

конструкторских решений, не обеспечивающих современного уровня комфорта по сравнению с новым строительством.

Технико-экономическая оценка второй формы морального износа зданий

Краткая характеристика здания	Износ, %
Планировка во всех секциях удобная, здание оснащено всеми видами благоустройства по нормам (возможно отсутствие горячего водоснабжения, мусоропровода, телефонной связи), перекрытия и перегородки негорючие.	0-15
То же, перекрытия и перегородки деревянные (отсутствуют горячее водоснабжение, мусоропроводы, телефонная связь и лифт).	16-25
Планировка в основном регулярная, но неудобная, отсутствуют некоторые виды благоустройства (горячее водоснабжение, мусоропроводы, телефонная связь, лифты), перекрытия и перегородки частично или полностью деревянные.	26-35
Планировка нерегулярная, не всегда совпадающая по вертикали, отсутствуют вышеперечисленные виды благоустройства, перекрытия и перегородки деревянные.	36-45
Планировка хаотичная, не совпадающая по вертикали, отсутствуют все виды благоустройства, перекрытия и перегородки деревянные.	45 и более

В настоящей оценке функциональный износ принят равным 0%.

**Внешний (или экономический) износ**

Внешний (или экономический) износ или износ внешнего воздействия это снижение стоимости здания вследствие негативного изменения его внешней среды, обусловленного либо экономическими, или политическими, или другими факторами. Причинами внешнего износа являются: общий упадок района, в котором находится объект, действия Правительства или местной администрации в области налогообложения, страхования и т.д.; прочие изменения на рынке занятости, отдыха, образования и т.д.

В настоящей оценке внешний износ принят равным 0%.

**Накопленный износ**

Рассчитывается по формуле:  $I = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) * (1 - I_{\text{фун}}) * (1 - I_{\text{вн}})$

Износ школы принимаем равным 73%, кочегарка 77%, сени 78%

#### 4.1.3. Расчет рыночной стоимости объектов оценки затратным подходом

№ п/п	Объект оценки	Адрес объекта оценки	Функциональное назначение	Год постройки	Грунта капитальности	Этажность	Строительный объем, м <sup>3</sup>			
1	Школа	Республика Татарстан, Тетюшский муниципальный район, с. Большая Турма, ул. Ахметзянова, дом 100А	Общественное здание (здания специального назначения)	1983	II	2	6118			
2	Кочегарка							I	1	536
3	Сени							I	1	28

№ п/п	Объект оценки	Строительный объем, м <sup>3</sup>	№ сборника УПВС	Ст-ть ед. по УПВС, руб/м <sup>2</sup>	Общий поправочный коэффициент	Коэффициент удорожания СМР, 69-91г.	Коэффициент удорожания СМР, 91-2023г.	Прибыль предпринимателя	Восстановительная ст-ть, руб.	Норма выхода материалов, получаемых от разборки здания по СН 436-72, %	Рыночная ст-ть
1	Школа	6118,0	32 6	22,20	1,00	1,87	94,20	20	28713530	1,08	310 106
2	кочегарка	536,0	28 151	9,97	1,08	1,87	94,20	20	1220135	1,4	17 082
3	сени	28,0	28 164	10,50	1,35	1,87	94,20	20	83908	1,85	1 552



#### 4.1.4. Расчет рыночной стоимости земельного участка

Для проведения оценки рыночной стоимости земельных участков используются 6 методов, базирующихся на трех классических подходах в оценке:

- метод сравнения продаж
- метод выделения
- метод распределения
- метод капитализации земельной ренты
- метод остатка
- метод предполагаемого использования.

На *сравнительном подходе* основаны метод сравнения продаж, метод выделения и метод распределения. На *доходном подходе* основаны метод предполагаемого использования, метод капитализации земельной ренты и метод остатка. Элементы *затратного подхода* в части расчета стоимости воспроизводства улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Далее приведено содержание перечисленных методов применительно к оценке рыночной стоимости земельных участков, занятых зданиями, строениями, сооружениями или предназначенных для их размещения.

##### Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода – 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).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);

определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

местоположение и окружение;

целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;

физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);

транспортная доступность;

инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

1. условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);

2. условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);

3. обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);

4. изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;

прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;

корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;

определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;

экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

#### **Метод выделения**

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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);

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом – квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно – индексного методов. Ресурсный (ресурсно-индексный) методы состоят в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям.

Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно-планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустранимыми. Экономический износ, как правило, является неустранимым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

### Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

#### Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;

определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;

увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

#### Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;

расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные – не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости, переменные – зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше чем срок использования улучшений в целом (далее – элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости – собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений – учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

#### **Метод предполагаемого использования**

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);

определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;

расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости, либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Рынок продаж земельных участков в Республике Татарстан находится в стадии развития, но еще не сформировался. Наибольшее количество сделок связано с выкупом земельных участков собственниками зданий, строений, сооружений, и в соответствии со ст.36 Земельного кодекса проводится по нормативной стоимости (стоимости выкупа), рассчитываемой на базе налога на землю. Рыночные сделки также имеют место, но как правило это незастроенные земельные участки, реализуемые на первичном рынке с определенным целевым назначением.

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Определение стоимости земельного участка методом прямых продаж в рамках сравнительного подхода. При применении этого метода стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым. 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. При оценке земельного участка мы применяем метод сравнения продаж. Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – незастроенных земельных участков). Условие применения метода – 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). Метод предполагает следующую последовательность действий: определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (далее – элементов сравнения); определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка; определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка; корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка; расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками. Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются: местоположение и окружение; целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок; физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.); транспортная доступность; инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.). К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся: условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств); условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.); обстоятельства

совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.); изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками. Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут - быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении. Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами: прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения; прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения; корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка; определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки; экспертным обоснованием корректировок цен аналогов. В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок. Объектом оценки в данном случае является право собственности на земельный участок.

Определение стоимости объекта затратным подходом Данный подход неприменим к оценке рыночной стоимости земельного участка, поскольку земля – объект недвижимости природного характера и не имеет затрат на ее создание.

Определение стоимости объекта доходным подходом 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. В рамках доходного подхода рыночная стоимость объекта недвижимости определяется путем капитализации или дисконтирования дохода, приносимого данным объектом собственнику. Объект производственной недвижимости может приносить доход собственнику двумя способами – либо опосредованно в процессе использования в производстве, либо при сдаче данного объекта в аренду. В настоящее время собственник не использует и не предполагает использовать оцениваемый нами объект недвижимости в каком-либо производственном процессе. В связи с неразвитостью рынка аренды недвижимости в районе расположения оцениваемого объекта мы не располагаем какими-либо сведениями о сделках по аренде производственных зданий или потенциальном спросе и предложении на такую недвижимость. Так же мы не располагаем сведениями, с помощью, которых мы могли бы обосновать рыночную арендную ставку для подобных объектов оценки. В связи с этим мы вынуждены отказаться от применения доходного подхода.

Расчет рыночной стоимости земельного участка не предусмотрен договором.

#### **4.1.5 Расчет стоимости земельного участка методом сравнения продаж**

Не требуется.

#### **4.1.6. Определение рыночной стоимости объектов оценки в части применения сравнительного подхода с обоснованием отказа от применения подхода.**

Сравнительный подход основывается на том, 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 аналогичные по качеству и пригодности объекты.

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

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

- Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях по продаже недвижимости, аналогичной объектам оценки.
- Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях.
- Подбор подходящих единиц измерения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения.
- Сравнение объектов оценки и отобранных для сравнения объектов-аналогов, проданных или продающихся на рынке по отдельным элементам, корректировка стоимости объектов оценки.
- Установление стоимости объектов оценки путем анализа сравнительных характеристик и сведению их к одному стоимостному показателю или группе показателей.

Если затратный подход основан на изучении процессов прошедшего времени с позиций настоящего, то сравнительный подход – это изучение процессов настоящего времени. Область его применения в настоящее время ограничена не только самим формирующимся в Российской Федерации рынком продаж, но и искаженностью официальных данных о цене реализации недвижимости. Несовершенная налоговая политика заставляет продавцов и покупателей хранить в тайне результаты своих сделок.

Оценщиками не было выявлено информации о сделках купли-продажи объектов, аналогичным объектам оценки в сопоставимых территориально-экономических условиях (здания без земельного участка специального назначения). В связи с этим у оценщиков отсутствует достоверная база для применения сравнительного подхода. Сравнительный подход в рамках данной работы не применялся.

#### **4.1.7. Определение рыночной стоимости объектов оценки в части применения доходного подхода с обоснованием отказа от применения подхода.**

Оценка недвижимости по ее доходности представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из ожидания покупателя-инвестора, ориентирующегося на будущие блага от ее использования и их текущее выражение в определенной денежной сумме. Другим положением оценки по доходности является принцип замещения, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за недвижимость больше, чем затраты на приобретение другой недвижимости, способной приносить аналогичный доход.

Таким образом, настоящий подход оценки подразумевает, что цена объекта оценки на дату оценки есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет, т.е. сдачи недвижимости в аренду или размещения на ее территории доходного бизнеса.

Исходя из принципа замещения, принято считать, что доход, приносимый недвижимостью в случае размещения в ней доходного бизнеса равен экономии на аренде, т.е. аналогичен доходу,



полученному от сдачи объекта в аренду. В оценке недвижимости, в отличие от оценки бизнеса, принято пренебрегать различием в рисках аренды и бизнеса.

Расчет стоимости может быть осуществлен посредством метода прямой капитализации или анализа дисконтированных потоков наличности.

В соответствии с Федеральным стандартом оценки №1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)" **Доходный подход** – это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

**Изучив средства массовой информации, оценщиком не найдены достоверные предложения о сдаче в аренду аналогичной недвижимости. В связи с этим доходный подход для расчета рыночной стоимости объектов оценки в данном случае не применяется.**

#### 4.1.8. **Согласование результатов рыночной стоимости**

На этом этапе оценки производится согласование результатов оценки, под которым понимается процедура выработки мнения оценщиков об итоговом результате оценки объектов оценки на основании данных, полученных с помощью различных подходов.

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных различными подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов, как характер объекта оценки, цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющих каждый примененный подход. Кроме того, при расчете итоговой рыночной стоимости должны быть учтены преимущества и недостатки каждого из примененных подходов для данного случая оценки.

В условиях конкретной оценки оценщиками был использован единственный подход к оценке – затратный. Поэтому согласования результатов оценки не проводилось.

Оценщиками осуществлены необходимые расчеты того или иного вида стоимости объекта оценки с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки.

Наименование объектов оценки	Рыночная стоимость с применением подходов без учета НДС:			Итоговая величина рыночной стоимости, руб.
	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.	
Школа	не применялся	не применялся	328 740	328 740
ИТОГО, руб.				328 740

#### 4.2. Итоговое значение рыночной стоимости

Учитывая местоположение объекта и основываясь на доступной нам информации, я пришел к следующему заключению:

**Рыночная стоимость** недвижимого имущества – нежилого здания средней школы, расположенной по адресу: Республика Татарстан, Тетюшский муниципальный район, с. Большая Турма, ул. Ахметзянова, дом 100А, по состоянию на **05 мая 2023** года округленно составляет:


**328 740 рублей**

**(Триста двадцать восемь тысяч семьсот сорок рублей)**

Рыночная стоимость средняя школа, литер А, рублей	<b>310 106 рублей</b> <b>(Триста десять тысяч сто шесть рублей)</b>
Рыночная стоимость кочегарка, литер А2, рублей	<b>17 082 рубля</b> <b>(Семнадцать тысяч восемьдесят два рубля)</b>
Рыночная стоимость сени, литер а, рублей	<b>1 552 рубля</b> <b>(Одна тысяча пятьсот двадцать два рубля)</b>

Эта оценка произведена на основе вышеназванных требований, условий, постановлений. Оценщик утверждает, что оценка была произведена в соответствии с применяемыми стандартами, а также, что у Оценщика не было личной заинтересованности в результатах оценки рыночной стоимости.

Эксперт -оценщик

  
/ Эсметьев А. В.

С уважением,

Директор ООО «Консалтинговая Группа «Эксперт+»



/ Эсметьев А. В.

## ГЛАВА 5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

- Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Обоснование использования стандартов оценки – ст.11 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральный стандарт оценки 1-6, 7
- Стандартами, правилами профессиональной и деловой этики СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков»;
- Гражданский Кодекс РФ;
- в соответствии с другими нормативными актами и стандартами, действующими в области оценочной деятельности.
- Интернет сайты с открытыми источниками
- Предоставленная документация для проведения оценки
- Найденов Л. И., Тимирязова А. В. Оценка недвижимости: Учебное пособие – Казань, Издательство «Талигмат» ИЭУиП, 2000 – 128с.
- В. Рутгайзер «Оценка рыночной стоимости недвижимости», Москва 1998, издательство «Дело»
- "Оценка недвижимости" (учебн. пособ.) Генри С. Харрисон, Москва, 1994г.
- Общая часть к сборникам УПВС зданий и сооружений для переоценки основных фондов - Москва: 1970 г.; Сборник № 26– Москва: 1970г.;
- Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий, для переоценки основных фондов.
- Сборник зональных цен на местные строительные материалы, изделия и конструкции для промышленного и гражданского строительства на территории Республики Татарстан, 1983 г.
- Письмо Госстроя СССР от 06.09.90г. N 14-Д "Об индексах изменения стоимости СМР и прочих работ, и затрат в строительстве", 1990г.
- Постановление Госстроя СССР № 94 от 11.05.83 г.
- СН 436-72 ;
- «Оценка недвижимости», Е.И. Тарасевич, Санкт-Петербург, Издательство СПбГТУ 1997г.
- «Методы капитализации доходов», С.В. Грибовский, Санкт-Петербург, 1997г.
- Интернет сайты

## ГЛАВА 6. ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Выписка из реестра оценщиков и оценочных фирм РОО;
2. Копия полиса страхования гражданской ответственности;
3. Копии диплома, свидетельства специалистов, участвовавших в работе.
4. Фотографии
5. Копии документов представленных Заказчиком

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

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:  
**Эсметьев Александр Владимирович**  
(фамилия, имя и отчество)  
ИНН 163801506564  
(ИНН)

включен в реестр членов РОО:  
**06 апреля 2012 года, регистрационный № 007937**

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  
Ю.В. Козырь

0002240 №

**ДИПЛОМ**  
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

№1 Ж 783671

Настоящим дипломом выдан Эсметьеву Александру Владимировичу  
в том, что он с 19 июля 2011 по 09 февраля 2012 года прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Академии управления, экономики и права (г. Казань)  
по направлению Юриспруденция  
экономика (бизнес)

Государственная экзаменационная комиссия (состав от 09 февраля 2012 года) удостоверяет, что Эсметьев Александр Владимирович  
на момент окончания обучения в области экономика (бизнес)

г. Казань \_\_\_\_\_ 2012



## СЕРТИФИКАТ

### К ДОГОВОРУ № 433-548-141197/22 ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОПЕРАТИВНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Настоящий Сертификат подтверждает факт того, что обязатьелатель Страхователя застрахован по Договору страхования № 433-548-141197/22 от «21» декабря 2022 г. (далее – Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страхователем на условиях, содержащихся в Договоре страхования. Данный Сертификат не является Сертификатом в соответствии со статьей 909 Гражданского Кодекса РФ.

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**

Общество с ограниченной ответственностью "Консалтинговая Группа "ЭКСПЕРТ+"  
Юридический адрес: 422379, РТ, г. Тетюши, ул. Свердлова, д. 44, к. 5  
ИНН 1638011453

**ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его работой по оказанию ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба третьим лицам (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении операционной деятельности, за нарушение договора на привлечение опеки и попечительства, а также в результате осуществления Страхователем операций, предусмотренных законодательством Российской Федерации и законодательством операционной деятельности, предусмотренных законодательством Российской Федерации и законодательством операционной деятельности в Российской Федерации, иными федеральными стандартами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации в области операционной деятельности, стандартами и правилами операционной деятельности.

**СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных действий, совершаемых Страхователем соглашениями, заключенными со Страхователем по страховому договору, и/или в том числе привести к нарушению договора на привлечение опеки, при осуществлении операционной деятельности.  
Страховым случаем также является возмещение убытков, понесенных Страхователем при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

**ТРЕТЬИ ЛИЦА:**

Третьими лицами по Договору страхования являются:  
- Заказчик, заключивший договор на привлечение опеки со Страхователем;  
- Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем соглашений, заключенных со Страхователем по страховому договору операционной деятельности.

**ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**

С «16» января 2023 года по «16» января 2024 года, без учета выходных дней.

**СТРАХОВАЯ СУММА:**

Страховая сумма по Договору страхования устанавливается в размере 5 000 000 (Пять миллионов) Рублей.

**ФРАНШИЗА:**

По Договору страхования франшиза не устанавливается.

**ПРОЧНЕ УСЛОВИЯ:**

В соответствии с условиями Договора страхования № 433-548-141197/22 от «21» декабря 2022 г.

**СТРАХОВЩИК:**

Страховое публичное акционерное общество «Иновострах»  
117997, Россия, Москва, ул. Петовская, д.12, стр.2

Заставитель директора филиала СПАО «Иновострах»  
В Республике Татарстан (Республика ТТ)  
Доверенность № 1 от 15.01.2022 г.

  
Е.В. Тихонова

Место выдачи:

г. Казань

Дата выдачи: 21 декабря 2022 г.

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 021460-1 от 11 июня 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Эмильгу Александру Владимировичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от 11 июня 2021 г. № 203

Директор  А.С. Бункан

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до 11 июня 2024 г.

Федеральный ресурсный центр

014091 - КА1





**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 033401-3 от 29 апреля 2022 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной  
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан Эметьеву Александру Владимировичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от 29 апреля 2022 г. № 249

Директор  А.С. Бузянин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до 29 апреля 2025 г.

004894 - КЛЗ

