

ОТЧЕТ № 656Ю/09/20

об оценке справедливой стоимости объектов недвижимости – 2 земельных участков

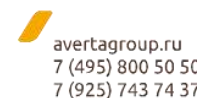
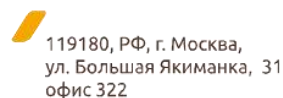
Заказчик:
**ООО «Управляющая компания «Простор Инвест» Д.У. Закрытый рентный
паевой инвестиционный фонд «Инвестиционный рентный фонд»**

Оценочная компания:
ООО «АВЕРТА ГРУПП»

Дата проведения оценки:
27 августа 2020 г.

Дата составления отчета об оценке:
03 сентября 2020 г.

Москва-2020



Сопроводительное письмо

В соответствии с договором № 27112019-03 от «27» ноября 2019 г. и Задаaniem на оценку № 3 от «01» сентября 2020 г. Оценщики ООО «АВЕРТА ГРУПП» произвели расчет справедливой стоимости земельных участков:

1. Земля сельскохозяйственного назначения (Для сельскохозяйственного производства) кадастровый номер: 16:24:000000:6245;
2. Земля сельскохозяйственного назначения (Для сельскохозяйственного производства) кадастровый номер: 16:24:240301:3422.

Оценка произведена на основании результатов анализа предоставленной документации, интервью с представителем Заказчика, а также анализа рыночных данных. Согласно заданию, на оценку осмотр объекта оценки не проводился.

Целью оценки является определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений, в том числе при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности по РПБУ и МСФО, порядка определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.

Настоящее заключение о стоимости предназначено исключительно для вышеуказанной цели и с обязательным учетом указанных в отчете определений, а также, с учетом допущений и ограничений, приведенных в отчете.

Предполагаемое использование результатов оценки: Назначение оценки: применения нормативно-правового акта ЦБ РФ, регулирующего порядок определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда. Ограничений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки, не имеется.

Оценка была проведена в соответствии с ФЗ № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; ФЗ № 225-ФЗ от 21.07.2014 г. «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Приказами Минэкономразвития России №№ 297, 298, 299 (ФСО №№ 1,2,3) от 20.05.2015 г., № 611 (ФСО № 7) от 25.09.2014 г.; Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации от 28.12.2015 года № 217н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации»).

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете об оценке, Оценщик пришел к заключению, что справедливая стоимость земельных участков в количестве 2 шт., по состоянию и в ценах на дату оценки 27 августа 2020 г., составляет, округленно:

30 066 968 (Тридцать миллионов шестьдесят шесть тысяч девятьсот шестьдесят восемь) руб.¹

В том числе:

№ п/п	Действующий кадастровый номер	Категория/разрешенное использование	Месторасположение	Площадь, кв. м.	Справедливая стоимость, руб.
1	16:24:000000:6245	Земли сельскохозяйственного назначения (Для сельскохозяйственного производства)	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение	6 083 364,00	30 000 856

¹ В соответствии с пп. 6 п. 2 ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации, не признаются объектом налогообложения налогом на добавленную стоимость операции по реализации земельных участков (долей в них).

№ п/п	Действующий кадастровый номер	Категория/разрешенное использование	Месторасположение	Площадь, кв. м.	Справедливая стоимость, руб.
2	16:24:240301:3422	Земли сельскохозяйственного назначения (Для сельскохозяйственного производства)	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение	5 388,00	66 112
	Итого:				30 066 968

Источник информации: Задание на проведение оценки №3 от «31» августа 2020 г., к Договору на оказание услуг по оценке №27112019-03 от «27» ноября 2019 г.

Заключение о стоимости, равно как и отдельные части отчета об оценке, не может трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

ООО «АВЕРТА ГРУПП» высоко ценит возможность быть полезным Вам и благодарит за предоставленную возможность оказать Вам услуги по оценке стоимости.

Генеральный директор

ООО «АВЕРТА ГРУПП»

Оценщик



А.А. Шаров

Е.Е. Денисюк

03 сентября 2020 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	8
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	13
3.1 СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА	14
3.2 СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ	14
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	15
5. ЗАКОНЫ, СТАНДАРТЫ И ДРУГИЕ НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	17
5.1 ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ, СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ ОЦЕНОЧНЫХ РАБОТ	18
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ...	19
6.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
6.2 ЮРИДИЧЕСКОЕ, ЭКОНОМИЧЕСКОЕ И ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
6.3 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
6.4 АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	27
7.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА ЗА МАЙ 2020 Г.	27
7.1.1 ПОКАЗАТЕЛИ СОЦИАЛЬНО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН В 2020 ГОДУ	32
7.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	35
7.4 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС И ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	36
7.5 АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН ПО СОСТОЯНИЮ НА 2019-2020 ГОД	37
7.5.1 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	40
7.5.2 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА	44
7.6 ОЦЕНКА ЛИКВИДНОСТИ	45
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	46
8.1 ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	46
8.2 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	46
8.3 ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ	49
9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	52
9.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	52
9.1.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	55
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ	64
11. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	66
12. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	67
13. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	68
14. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧИЕ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	70
15. ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА	79
16. ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ ОЦЕНКИ	84

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Табл. 1.1

Основные факты и выводы

Номер Отчета об оценке	№ 656Ю/09/20
Основание для проведения оценки (порядковый номер отчета об оценке)	Задание на проведение оценки №3 от «31» августа 2020 г., к Договору на оказание услуг по оценке №27112019-03 от «27» ноября 2019 г.
Объект оценки и информация, идентифицирующая его	1. Земля сельскохозяйственного назначения (Для сельскохозяйственного производства) кадастровый номер: 16:24:000000:6245; 2. Земля сельскохозяйственного назначения (Для сельскохозяйственного производства) кадастровый номер: 16:24:240301:3422
Место нахождения объекта оценки	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение
Заказчик оценки:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Простор Инвест» Д. У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Инвестиционный фонд» Юридический адрес заказчика: 119071, г. Москва, ул. Орджоникидзе, д. 12, этаж II, комната 9; ИНН: 7707423596; КПП: 772501001; ОГРН: 1187746986525 зарегистрировано 06.12.2018 г.
Вид права	Общая долевая собственность
Субъект права	Объекты оценки принадлежат владельцам инвестиционных паев ЗПИФ рентный "Инвестиционный рентный фонд" на праве общей долевой собственности. В соответствии со ст. 11 Федерального закона № 156-ФЗ от 29.11.2001г. «Об инвестиционных фондах»: Управляющая компания осуществляет доверительное управление Фондом путем совершения любых юридических и фактических действий в отношении составляющего его имущества.
Курс валют, установленный ЦБ РФ на дату оценки:	1 евро = 89,4771 руб. 1 доллар = 75,5910 руб.
Цель оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений, в том числе при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности по РПБУ и МСФО, порядка определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.

Предполагаемое использование	Назначение оценки: применения нормативно-правового акта ЦБ РФ, регулирующего порядок определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда. Ограничений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки, не имеется.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	1. Настоящий Отчет не может быть использован иначе, чем в соответствии с целями и задачами проведения оценки Объекта; 2. Итоговая величина стоимости Объекта является действительной исключительно на дату определения стоимости Объекта (дату проведения оценки), при этом итоговая величина стоимости Объекта может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом, если с даты составления настоящего Отчета до даты совершения сделки с Объектом или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.	Объекты оценки принадлежат владельцам инвестиционных паев ЗПИФ рентный "Инвестиционный рентный фонд" на праве общей долевой собственности. В соответствии со ст. 11 Федерального закона № 156-ФЗ от 29.11.2001г. «Об инвестиционных фондах»: Управляющая компания осуществляет доверительное управление Фондом путем совершения любых юридических и фактических действий в отношении составляющего его имущества.
Дата оценки	27 августа 2020 г.
Дата осмотра Объекта оценки	03 сентября 2020 г.
Дата составления Отчета	03 сентября 2020 г.
Срок проведения оценки	27 августа 2020 г. – 03 сентября 2020 г.
Справедливая стоимость, полученная при применении различных подходов:	
Затратный подход, руб.	Не применялся. Обоснованный отказ
Сравнительный подход, руб.	30 066 968
Доходный подход, руб.	Не применялся. Обоснованный отказ
Итоговая величина стоимости объекта оценки, руб.	30 066 968 (Тридцать миллионов шестьдесят шесть тысяч девятьсот шестьдесят восемь) руб

Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки

№ п/п	Действующий кадастровый номер	Категория/разрешенное использование	Месторасположение	Площадь, кв. м.	Справедливая стоимость, руб.
1	16:24:000000:6245	Земли сельскохозяйственного назначения (Для сельскохозяйственного производства)	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение	6 083 364,00	30 000 856
2	16:24:240301:3422	Земли сельскохозяйственного назначения (Для сельскохозяйственного производства)	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение	5 388,00	66 112
	Итого:				30 066 968

Источник информации: Задание на проведение оценки №3 от «31» августа 2020 г., к Договору на оказание услуг по оценке №27112019-03 от «27» ноября 2019 г.

1. Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась.
2. Наименование объекта оценки принято в соответствии с предоставленными документами.

Генеральный директор
ООО «АВЕРТА ГРУПП»

Оценщик



А.А. Шаров

—Е.Е. Денисюк

03 сентября 2020 г.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Табл. 2.1

Задание на оценку	
Объект оценки	1. Земля сельскохозяйственного назначения (Для сельскохозяйственного производства) кадастровый номер: 16:24:000000:6245; 2. Земля сельскохозяйственного назначения (Для сельскохозяйственного производства) кадастровый номер: 16:24:240301:3422
Местонахождение объекта оценки	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	1. Земля сельскохозяйственного назначения (Для сельскохозяйственного производства) кадастровый номер: 16:24:000000:6245; 2. Земля сельскохозяйственного назначения (Для сельскохозяйственного производства) кадастровый номер: 16:24:240301:3422
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики;	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики, представлены в таблице 2.2 данного отчета
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.	Объекты оценки принадлежат владельцам инвестиционных паев ЗПИФ рентный "Инвестиционный рентный фонд" на праве общей долевой собственности. В соответствии со ст. 11 Федерального закона № 156-ФЗ от 29.11.2001г. «Об инвестиционных фондах»: Управляющая компания осуществляет доверительное управление Фондом путем совершения любых юридических и фактических действий в отношении составляющего его имущества.
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность
Цель оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений, в том числе при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности по РПУ и МСФО, порядка определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Назначение оценки: применения нормативно-правового акта ЦБ РФ, регулирующего порядок определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда. Ограничений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки, не имеется.
Вид стоимости	Рыночная (Справедливая стоимость Объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимость.
Суждение оценщика о возможных границах интервала ставки арендной платы объекта оценки	Итоговый результат справедливой стоимости объекта оценки определялся без возможных границ интервала
Дата оценки	27 августа 2020 г.
Дата обследования	03 сентября 2020 г.
Дата составления Отчета	03 сентября 2020 г.
Срок проведения оценки	27 августа 2020 г. – 03 сентября 2020 г.
Требования к содержанию Отчета об оценке	Отчет об оценке – письменный документ, отвечающий требованиям ст. 11 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.98г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Содержание Отчета должно соответствовать требованиям действующего законодательства и настоящего приложения к Договору. В Отчете указывается: подробное описание объекта оценки, обременения объекта оценки, методика определения стоимости объекта оценки с обоснованием использованных подходов и методов расчета, предположений и допущений, основные промежуточные расчеты и порядок их проведения, на основании которых определялась стоимость. Отчет комплектуется приложениями, в которых приводятся копии документов, использованных при проведении оценки, в том числе: копии правоустанавливающих документов, материалы, которые, по мнению Оценщика, являются необходимыми для обоснования достоверности проведенной оценки. Вид отчета МСФО (IFRS) 13
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	1. Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами. 2. Мнение Оценщика относительно рыночной (или иной, т.е. отличной от рыночной – в соответствии с целями оценки) стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в отчете, и лишь для целей и функций, указанных в отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную (или иную) стоимость объекта.

	3. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной (или иной) стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в Отчете. 4. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в Отчете. 5. Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации. 6. При проведении анализа и расчетов Оценщик использует исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации. 7. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, берутся оценщиком из источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения. 8. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав. 9. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. 10. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов. 11. Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.
--	--

	Настоящие Допущения и ограничения могут быть дополнены в результате изучения исходных данных, в процессе подготовки Отчета об оценке. В таком случае дополнительные Допущения и ограничения будут указаны в Отчете об оценке.
--	---

Источник информации: Задание на проведение оценки №3 от «31» августа 2020 г., к Договору на оказание услуг по оценке №27112019-03 от «27» ноября 2019 г.

Перечень объектов недвижимого имущества из состава Объекта оценки, с описанием характеристик объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики

№ п/п	Кадастровый номер	Категория/разрешенное использование	Месторасположение	Площадь, кв. м.	Вид права	Правообладатель	Ограничения и обременения	Источник информации
1	16:24:000000:6245	Земли сельскохозяйственного назначения (Для сельскохозяйственного производства)	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение	6 083 364,00	Право собственности	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ «Инвестиционный рентный фонд»	Доверительное управление	Выписка ЕГРН (представлена в Приложении «Документы заказчика»)
2	16:24:240301:3422	Земли сельскохозяйственного назначения (Для сельскохозяйственного производства)	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение	5 388,00	Право собственности	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ «Инвестиционный рентный фонд»	Доверительное управление	Выписка ЕГРН (представлена в Приложении «Документы заказчика»)

Источник информации: Задание на проведение оценки №3 от «31» августа 2020 г., к Договору на оказание услуг по оценке №27112019-03 от «27» ноября 2019 г.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Табл. 3.1

Сведения о заказчике оценки и об оценщике	
Данные о Заказчике	
Наименование Заказчика, реквизиты заказчика	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Простор Инвест» Д. У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Инвестиционный фонд» Юридический адрес заказчика: 119071, г. Москва, ул. Орджоникидзе, д. 12, этаж II, комната 9; ИНН: 7707423596; КПП: 772501001; ОГРН: 1187746986525 зарегистрировано 06.12.2018 г.
Данные об оценочной компании, с которой Оценщик заключил трудовой договор	
Исполнитель оценки, юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «АВЕРТА ГРУПП» Юридический адрес: 119180, г. Москва, ул. Якиманка Б., дом 31, этаж 3, пом. I Фактический адрес: 119180, г. Москва, Большая Якиманка, д.31, офис 322 1107746552198 от 12.07.2010 ОГРН: 1107746552198 от 12.07.2010 7713710670/771301001 р/сч: 40702810497870000048 ПАО РОСБАНК к/сч: 30101810000000000256 БИК: 044525256 +7 (495) 514-60-46 http://www.avertagroup.ru , info@avertagroup.ru
Сведения о страховании ответственности юридического лица	Страховщик: СПАО «РЕСО-Гарантия» Страхователь ООО «АВЕРТА ГРУПП» Полис № 922/1701904326 дата выдачи 26 марта 2020 г., Общий лимит ответственности: 1 000 001 000, 00 (Один миллиард одна тысяча) рублей 00 копеек. Франшиза: не устанавливается. Период страхования: с 15 апреля 2020 г. по 14 апреля 2021 г.
Данные об Оценщике	
Оценщик	Денисюк Елена Евгеньевна НОУ «Институт профессиональной оценки», Москва -Диплом о проф. переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», ПП№323174, 2003г.; - НОУ ДПО «Институт профессионального образования», Москва Повышение квалификации по программе «Судебная экспертиза», 2013г. Защищен диплом «Эксперт по независимой оценке квалификаций» ЦОК, (2017) Стаж в оценочной деятельности 16 лет. Член НП саморегулируемая организация «Деловой союз оценщиков», Свидетельство №1058 от 06.04.2018г. - Квалификационный аттестат №008965-3 от 04 апреля 2018 г. по направлению «Оценка бизнеса» - Квалификационный аттестат №001467-1 от 20 октября 2017 г. по направлению «Оценка недвижимости» - Квалификационный аттестат №016825-2 от 22 марта 2019 г. по направлению «Оценка движимого имущества» Адрес, по которому Оценщик осуществляет свою деятельность: 119180, г. Москва, Большая Якиманка, д.31, офис 322 Контактный номер: 8-495-800-50-50
Сведения о страховании Оценщика	Гражданская ответственность Денисюк Е.Е. застрахована в Страховщик: АО «АльфаСтрахование». Страховой полис: №0346R/776/00018/20, дата выдачи 18 марта 2020 г., срок действия полиса с 25.04.2020 г. по 24.04.2021 г. Страховая сумма составляет: 30 000 000 руб.

3.1 Сведения о независимости оценщика²

В отношении Объектов оценки, Оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу договора владельцами Объектов оценки или намеревающимся совершить с ними сделку.

Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью Объектов оценки или с деятельностью по оценке, благоприятствующей интересам Заказчика, с суммой определенной стоимости, с достижением оговоренных результатов, или с какими-то ни было иными причинами, кроме как выполнением работ по заключенному Договору.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в Объектах оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении Объектов оценки вещных или обязательственных прав вне договора, не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.

Общество с ограниченной ответственностью «АВЕРТА ГРУПП» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции). Общество с ограниченной ответственностью «АВЕРТА ГРУПП» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в Объектах оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объектов оценки не зависит от итоговых величин стоимости Объектов оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.

3.2 Сведения об иных привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах

Табл. 3.2

Описание сведений об иных привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах

Наименование организации/ФИО специалиста	К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались
Квалификация привлекаемых специалистов	
Степень участия привлекаемых специалистов	
Обоснование необходимости привлечения	

Источник информации: Данные Оценщика

² Ст. 16 ФЗ-135.

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.

2. Мнение Оценщика относительно рыночной (или иной, т.е. отличной от рыночной – в соответствии с целями оценки) стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в отчете, и лишь для целей и функций, указанных в отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную (или иную) стоимость объекта.

3. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной (или иной) стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в Отчете.

4. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в Отчете.

5. Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

6. При проведении анализа и расчетов Оценщик использует исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.

7. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, берутся оценщиком из источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.

8. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.

9. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

10. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.

11. Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.

12. Оценщик несет ответственность перед акционерным инвестиционным фондом или владельцами инвестиционных паев за причиненные им убытки, возникшие в связи с использованием акционерным инвестиционным фондом или управляющей компанией паевого инвестиционного фонда итоговой величины рыночной либо иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком:

1) при расчете стоимости чистых активов акционерного инвестиционного фонда и активов паевого инвестиционного фонда;

2) при совершении сделок с имуществом акционерного инвестиционного фонда и имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд.

13. Все расчеты, описанные в настоящем Отчете, произведены с использованием программного обеспечения Microsoft Excel 2016®. Использование иного программного

обеспечения может дать несколько иной результат, в связи с особенностями округления. Разница между результатами, полученными с использованием различного ПО, не существенна.

5. ЗАКОНЫ, СТАНДАРТЫ И ДРУГИЕ НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Законы и нормативные акты

Федеральный закон от 3 июля 2015 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

Федеральный закон от 29 ноября 2001 года № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах».

Стандарты оценки

Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297, г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»;

Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 298, г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»;

Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 299, г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»;

Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. № 611, г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»;

Международные стандарты оценки 2011 г. International Valuation Standards;

Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 27.06.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н);

Стандарты и Правила НП СРО «Деловой Союз Оценщиков»:

- ОСТ ДСО.1.01 Цели, сфера применения и организация стандартов;
- ОСТ ДСО.2.03 Составление отчета об оценке;
- ОСТ ДСО.3.01 Оценка стоимости недвижимого имущества.

Обоснование используемых стандартов оценки

Статья 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 3 июля 2015 года (с последними изменениями и дополнениями) определяет одну из обязанностей Оценщиков — соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования указанного Федерального закона, а также принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации.

Учитывая вышеуказанное, данный Отчет по определению справедливой стоимости вышеозначенного объекта оценки, выполнен в соответствии с требованиями:

- К содержанию Отчета об оценке, изложенными в статье 11 Закона Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последними изменениями и дополнениями).
- Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297, г. Москва, «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»;
- Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 298, г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»;

- Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 299, г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»;
- Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. № 611, г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
- Стандарты, применяемые в части, не противоречащей ФЗ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последними изменениями и дополнениями) и ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7;
- Стандарты и Правила НП СРО «Деловой Союз Оценщиков».

При составлении Отчета об оценке Оценщики Исполнителя придерживались следующих принципов (п. 5 ФСО № 3):

- в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;
- содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

Оценка объекта проводилась Оценщиками при соблюдении требования к независимости Оценщиков, предусмотренного законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Итоговая величина стоимости объекта оценки в данном Отчете выражена в рублях в виде единой величины.

5.1 Порядок проведения, содержание и объем оценочных работ

- Оценка рыночной стоимости рассматриваемого объекта включала в себя следующие этапы:
 - Заключение Договора на оценку;
 - Запрос от Заказчика необходимой информации об объекте оценки;
 - Получение от Заказчика документов, необходимые для оценки объекта оценки;
 - Анализ предоставленной Заказчиком информации;
 - Сбор и анализ рыночной информации;
 - Проведение анализа наиболее эффективного использования объекта оценки;
 - Определение применимости каждого из трех подходов к оценке для целей оценки объекта оценки. Выбор подходов к оценке и обоснование методов оценки в рамках каждого из подходов;
 - Определение справедливой стоимости объекта оценки с использованием выбранных подходов;
 - Обобщение результатов определения справедливой стоимости объекта оценки, полученных с использованием выбранных подходов;
 - Оформление отчета об оценке.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ³

В состав объекта оценки входят Земельные участки в количестве 2 позиций. (согласно приложению №1 к заданию на проведение оценки №3 от «31» августа 2020 г., к Договору на оказание услуг по оценке №27112019-03 от «27» ноября 2019 г.)

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

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

Сбор необходимой для анализа и расчетов информации проводился с привлечением следующих источников:

- данные, предоставленные Заказчиком.
- нормативные документы (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- справочная литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- методическая литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- Интернет-ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

Заказчик оценки предоставил на все оцениваемые земельные участки выписки из ЕГРН и свидетельства о государственной регистрации права. Справку о первоначальной и остаточной балансовой стоимости по состоянию на 2020 г.

По результатам анализа перечня предоставленных документов, можно сделать вывод о том, что данных достаточно для того, чтобы сделать вывод о качественных и количественных характеристиках объекта оценки.

Оценка выполнена, исходя из следующих предположений/допущений:

- Оцениваемый объект не обременен дополнительными сервитутами, не учтенными при оценке.
- Юридическая экспертиза прав на объект не производилась.
- Полученная величина характеризует стоимость свободных от обременений ипотекой объектов.

6.2 Юридическое, экономическое и техническое описание объекта оценки

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объекты правами других лиц (например, залог, аренда, арест, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

Существующие ограничения (обременения) права на объект оценки – доверительное управление.

Регистрация доверительного управления как обременения осуществляется на основании договора доверительного управления. По этому договору собственник передает имущество доверительному управляющему не в собственность, а лишь для осуществления в течение определенного срока управления этим имуществом в интересах учредителя или указанного им лица.

³Описание объектов в данной главе выполнено на основании информации предоставленной Заказчиком оценки (См. приложение № 4 Отчета).

Отчет № 656Ю/09/20 от «03» сентября 2020 г.

Согласно заданию на оценку, объекты оцениваются без обременений прав.

Оценка произведена в предположении отсутствия ограничений и обременений Объекта оценки.

Табл. 6.1

Описание объекта оценки

№ п/п	Кадастровый номер	Категория/разрешенное использование	Месторасположение	Площадь, кв. м.	Вид права	Правообладатель	Ограничения и обременения	Источник информации
1	16:24:000000:6245	Земли сельскохозяйственного назначения (Для сельскохозяйственного производства)	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение	6 083 364,00	Право собственности	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ «Инвестиционный рентный фонд»	Доверительное управление	Выписка ЕГРН (представлена в Приложении «Документы заказчика»)
2	16:24:240301:3422	Земли сельскохозяйственного назначения (Для сельскохозяйственного производства)	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение	5 388,00	Право собственности	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ «Инвестиционный рентный фонд»	Доверительное управление	Выписка ЕГРН (представлена в Приложении «Документы заказчика»)

Источник информации: документы, предоставленные Заказчиком, анализ Оценщика

Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки

Наименование показателя	Значение
Наименование оцениваемого объекта	1. Земля сельскохозяйственного назначения (Для сельскохозяйственного производства) кадастровый номер: 16:24:000000:6245; 2. Земля сельскохозяйственного назначения (Для сельскохозяйственного производства) кадастровый номер: 16:24:240301:3422
Кадастровый номер	16:24:000000:6245; 16:24:240301:3422
Местоположение оцениваемого объекта	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Сельскохозяйственная деятельность
Текущее использование	Сельскохозяйственная деятельность
Площадь земельных участков, кв. м.	6 083 364,00; 5 388,00
Рельеф и форма участка	Рельеф спокойный, форма участков – неправильной и многоугольной формы у земельных участков сельскохозяйственного назначения
Балансовая стоимость земельного участка, руб.	Информация не предоставлена
Наличие улучшений на земельном участке	Информация не предоставлена
Наличие инженерных сетей, их состояние, сложности с подключением и отпуском мощностей (электричество, вода, канализация). Определяется для некоторых объектов.	Так как оцениваемые участки не застроены, таким образом, коммуникации принято рассматривать как расположенные «по границе»

Источник информации: документы, предоставленные Заказчиком, анализ Оценщика

6.3 Фотографии объекта оценки

Согласно заданию, на проведение оценки №3 от «31» августа 2020 г., к Договору на оказание услуг по оценке №27112019-03 от «27» ноября 2019 г. осмотр оцениваемых земельных участков не проводился.



Источник информации: Фотографии предоставлены Заказчиком оценки

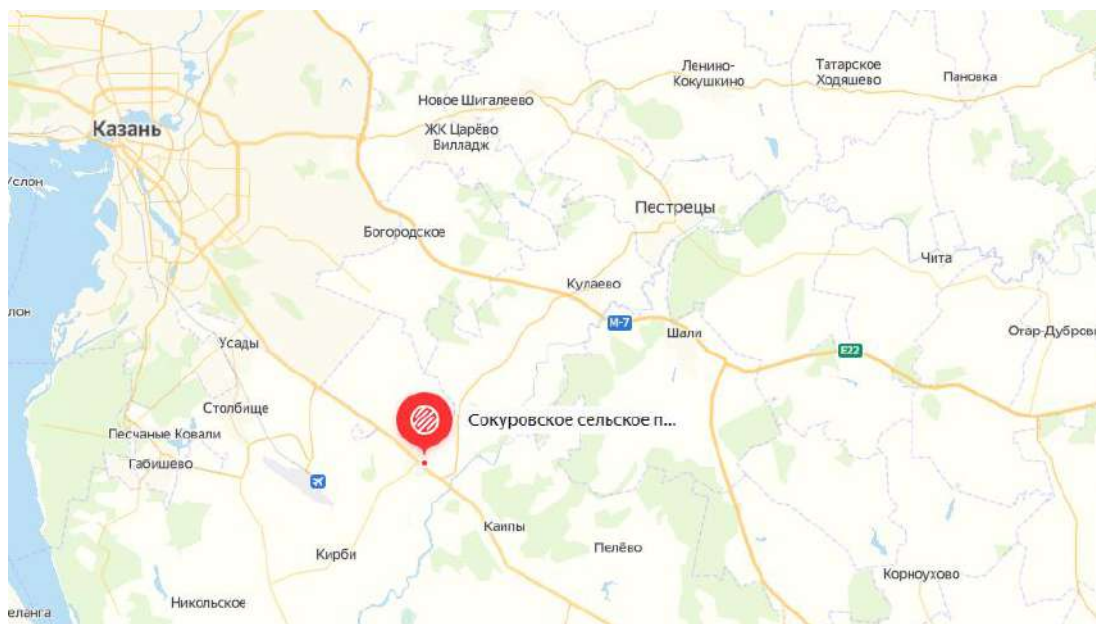
6.4 Анализ местоположения объекта оценки

Согласно существующему административно-территориальному делению, объект оценки расположен в Республике Татарстан.

Условно местоположение объектов в границах Российской Федерации представлено на рисунке ниже:

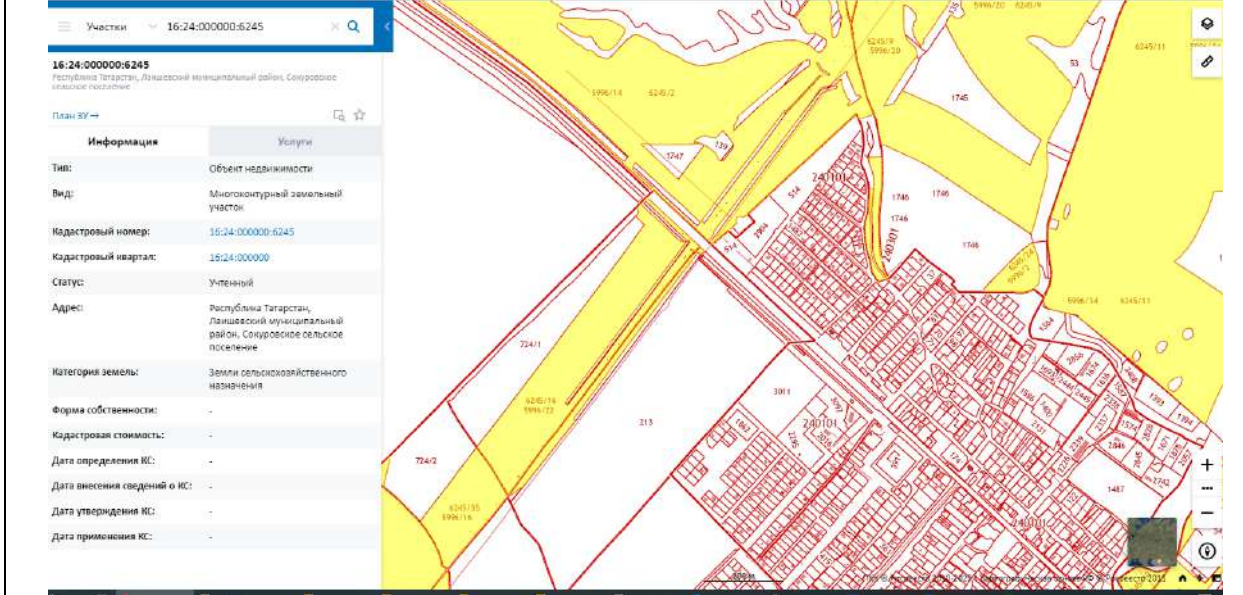
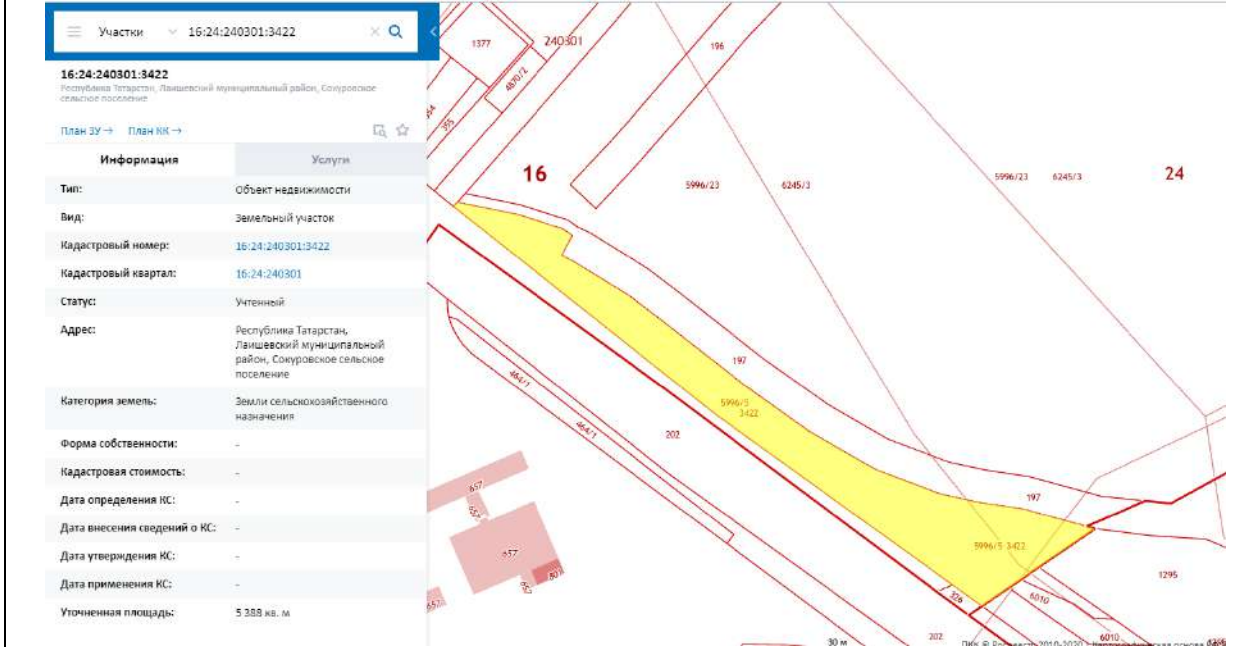
Рис. 6.3

Местоположение объекта в Республике Татарстан



Источник информации: Анализ оценщика

Местоположение оцениваемых объектов

Категория/разрешенное использование	Месторасположение	Площадь, кв. м.	Диапазон площади, Га
Земли сельскохозяйственного назначения (Сельскохозяйственное использование)	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение	6 083 364,00	16:24:000000:6245
			
Земли сельскохозяйственного назначения (Сельскохозяйственное использование)	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение	5 388,00	16:24:240301:3422
			

Все участки на отдалении от населенного пункта. Форма – Многоконтурный земельный участок.

Источник информации: анализ Оценщика

Республика Татарстан

Республика Татарстан, Татарстан Республика (татар.) - регион России, субъект Российской Федерации. Находится в Европейской части страны, в Поволжье, в районе слияния рек Волги и Камы.

Соседние субъекты РФ: на западе - Ульяновская область, Республика Чувашия и

Республика Марий Эл; на севере - Кировская область и Удмуртская Республика, на востоке - Республика Башкортостан, на юге - Оренбургская и Самарская области.

Республика Татарстан - субъект Российской Федерации, имеющий собственную конституцию. Отношения с правительством России регулируются договором "О разграничении предметов ведения и взаимном делегировании полномочий между органами государственной власти Российской Федерации и органами государственной власти Республики Татарстан" от 15 февраля 1994 года.

Татарстан расположен в центре Европейской части России на Восточно-Европейской равнине, в месте слияния двух рек — Волги и Камы. Казань находится к востоку от Москвы на расстоянии 800 км (по автомобильным дорогам) / 720 км (по прямой).

Общая площадь Татарстана — 67 836 км². Протяженность территории республики — 290 км с севера на юг и 460 км с запада на восток.

Высшая точка Татарстана — возвышенность Чатыр-Тау.

Территория республики представляет собой равнину в лесной и лесостепной зоне с небольшими возвышенностями на правом берегу Волги и юго-востоке республики. 90 % территории лежит на высоте не более 200 метров над уровнем моря.

Более 18 % территории республики покрыто лесами, лиственные породы (дуб, липа, берёза, осина), породы представлены сосной, елью и пихтой. Местная фауна представлена 430 видами позвоночных и беспозвоночных.

Климат

Климат умеренно-континентальный, отличается тёплым летом и умеренно-холодной зимой. Самый тёплый месяц года — июль (+19...+21 °С), самый холодный — январь (–13...–14 °С). Абсолютный минимум температуры составляет –44...–48 °С (в Казани –46,8 °С в 1942 году). Максимальные температуры достигают +37...+42 °С. Абсолютная годовая амплитуда достигает 80—90 °С.

Среднее количество осадков от 460 до 520 мм. Вегетационный период составляет около 170 суток.

Климатические различия в пределах Татарстана невелики. Число часов солнечного сияния в течение года колеблется от 1763 (Бугульма) до 2066 (Мензелинск). Наиболее солнечный период — с апреля по август. Суммарная солнечная радиация за год составляет примерно 3900 Мдж/кв. м..

Средняя годовая температура составляет примерно 2—3,1 °С.

Устойчивый переход среднесуточной температуры через 0 °С происходит в начале апреля и в конце октября. Продолжительность периода с температурой выше 0 °С — 198—209 дней, ниже 0 °С — 156—157 дней.

Среднегодовое количество осадков составляет 460—540 мм. В тёплый период (выше 0 °С) выпадает 65—75 % годовой суммы осадков. Максимум осадков приходится на июль (51—65 мм), минимум — на февраль (21—27 мм.). Больше всего увлажняется осадками Предкамье и Предволжье, меньше всего — запад Закамья.

Снежный покров образуется после середины ноября, его таяние происходит в первой половине апреля. Продолжительность снежного покрова составляет 140—150 дней в году, средняя высота — 35—45 см.

В целом экологическое состояние удовлетворительное. Лесистость Татарстана составляет 16,2 % (Российской Федерации в целом — 45,4%). Тенденция ухудшения состояния окружающей среды наметилась после 2000 года. К 2009 году особенно ухудшилось состояние атмосферного воздуха.

Численность населения республики, по данным Росстата, составляет 3 898 700 чел. Плотность населения — 57,46 чел./кв. км. Городское население — 76,71 %.

Анализ местоположения объекта оценки

Факторы местоположения	Характеристика факторов
Наименование объекта	Земельные участки – 2 объекта
Общая характеристика местоположения	
Местоположение	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение
Полнота (плотность) застройки	низкая
Описание непосредственного окружения	
Тип застройки окружения	Объекты жилой застройки / отсутствует
Объекты окружения застройки	Объекты жилой застройки / отсутствует
Этажность окружающей застройки	Окружающая застройка, преимущественно малоэтажной
Транспортная доступность	
Характеристика доступности	Объекты расположены в небольших населённых пунктах – доступность удовлетворительная
Виды транспорта (автомобильный/общественный).	Доступ к объекту осуществляется автомобильным или общественным транспортом.
Состояние окружающей среды	
Запыленность и загазованность воздуха	В пределах нормы
Уровень загрязнения активными формами энергии	Уровень (шума, радиоволн, рентгено- и гамма-излучений) в пределах допустимого
Интенсивность движения транспорта	Интенсивность движения низкая
Основные выводы:	
1. Районы местоположения объектов оценки характеризуются размещением индивидуальных жилых домов, малоэтажной застройкой, объектами сельского хозяйства 2. Транспортная доступность удовлетворительная 3. Экологическая обстановка района местоположения соответствует средне областной по таким показателям, как: уровень шума, запыленность и загазованность воздуха, интенсивность движения. 4. Местоположение привлекательно для размещения объектов сельского хозяйства	

Источник информации: Анализ Оценщика

7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

7.1 Анализ влияния социально-экономической обстановки в Российской Федерации на рынок оцениваемого объекта за май 2020 г.

По оценке Минэкономразвития России, в мае снижение ВВП составило -10,9 % г/г. (апрель: -12,0 % г/г., первый квартал 2020 года: 1,6 % г/г., 2019 г.: 1,3 % г/г.). В целом за январь–май снижение ВВП оценивается на уровне -3,7 % г/г.

В несырьевых отраслях обрабатывающей промышленности и в сфере розничной торговли спад сократился по сравнению с предыдущим месяцем. Однако в целом экономическая активность сохранялась ниже уровней прошлого года, что связано, в первую очередь, с постепенным характером снятия ограничений по стране после окончания режима нерабочих дней.

В июне процесс отмены ограничений, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции, продолжился. Индекс открытости региональных экономик, рассчитываемый Минэкономразвития России, по состоянию на 17 июня достиг 93,8 % (по сравнению с апрельским минимумом 71,3 %). В этих условиях по итогам июня ожидается дальнейшее восстановление экономической активности в несырьевом секторе (прежде всего – на потребительском рынке). Вместе с тем в сырьевом комплексе динамика будет оставаться невысокой с учетом сохранения ограничений на добычу нефти, а также сдерживающего влияния со стороны внешнего спроса.

Рис. 7.1



Источник информации:

https://www.economy.gov.ru/material/file/0a16c1bc10412bb6dcabfc834301154b/200618_.pdf

Начало снятия ограничительных мер, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции, с середины месяца сопровождалось замедлением спада в обрабатывающей промышленности и розничной торговле.

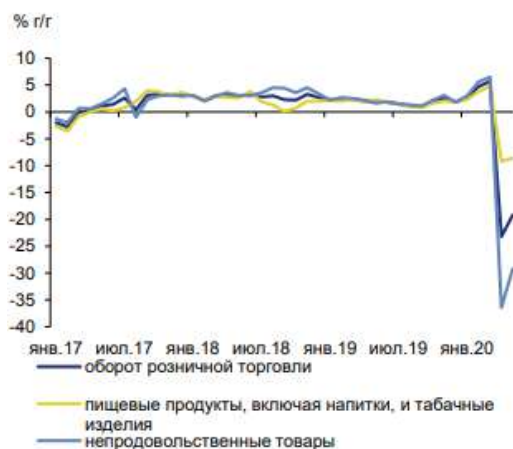
Падение выпуска обрабатывающей промышленности в мае замедлилось до -7,2 % г/г. (после -10,0 % г/г в апреле). Улучшилась ситуация в отраслях, ориентированных на инвестиционный спрос и производство потребительских товаров длительного пользования и другой продукции, не относящейся к товарам первой необходимости (автомобилестроение, легкая промышленность, производство строительных материалов и др.). При этом выпуск товаров первой необходимости (пищевая промышленность, фармацевтика) продолжал уверенно расти (см. комментарий «О динамике промышленного производства. Июнь 2020 года»). Падение розничных продаж замедлилось до -19,2 % г/г. в мае после -23,2 % г/г. месяцем ранее, главным образом за счет непродовольственного сегмента. Так, по данным Ассоциации европейского бизнеса, в мае сократилось снижение продаж новых легковых автомобилей до -51,8 % г/г. (-72,4 % г/г. в апреле).

В то же время в условиях сохранения ограничений показатели таких сегментов потребительского рынка, как общественное питание и платные услуги населению,

оставались ниже уровней прошлого года (-52,1 % г/г. и -39,5 % соответственно). Спад в строительном комплексе оставался более умеренным, чем в других базовых отраслях экономики (до -3,1 % г/г. в мае после -2,3 % г/г. в апреле).

Рис. 7.2

В мае уменьшилось падение розничного товарооборота



Рост уровня безработицы замедлился



Источник информации:

https://www.economy.gov.ru/material/file/0a16c1bc10412bb6dcabfc834301154b/200618_.pdf

Восстановление экономической активности в мае сдерживалось ухудшением показателей добывающего комплекса после начала действия ограничений в рамках сделки ОПЕК+ с 1 мая. Добыча сырой нефти (включая газовый конденсат) сократилась на -14,5 % г/г. Сохранение слабого внешнего спроса обусловило снижение добычи естественного природного газа (-16,6 % г/г.) и угля (-11,2 % г/г.). В свою очередь снижение объемов добычи топливно-энергетических полезных ископаемых сопровождалось падением производственной активности в смежных отраслях: предоставлении услуг в области добычи полезных ископаемых (-9,8 % г/г.), железнодорожных перевозках (по углю: -13,9 % г/г. в мае, по нефтяным грузам: -8,3 % г/г.), грузообороте трубопроводного транспорта (-13,4 % г/г.).

Рынок труда

Уровень безработицы в мае продемонстрировал умеренный рост – до 6,1 % от рабочей силы после 5,8 % в апреле (с исключением сезонности – 6,0 % и 5,7 % соответственно). Численность занятого населения с исключением сезонного фактора в мае снизилась на 248,1 тыс. человек (-0,4 % м/м SA), в годовом выражении снижение ускорилось до -2,1 % г/г. (апрель -1,6 % г/г., март -0,1 % г/г.), общая численность безработных с исключением сезонности увеличилась на 215,3 тыс. человек (5,0 % м/м SA), в годовом выражении рост составил 32,6 % г/г. В результате совокупная численность рабочей силы с исключением сезонности в мае снизилась на 32,8 тыс. человек (0,0 % м/м SA), в годовом выражении – на 0,5 % г/г. (апрель -0,5 % г/г., март -0,2 % г/г.).

В мае наблюдалось сближение общей численности безработных, рассчитанной по методологии Международной организации труда (МОТ), и численности официально зарегистрированных безработных. Дополнительные стимулы к более активной регистрации в органах службы занятости создают принятые Правительством Российской Федерации меры по поддержке граждан, временно оставшихся без работы, включая повышение размера пособий по безработице. Если в апреле соотношение указанных показателей составляло 19 % (4,3 млн. чел по методологии МОТ, 0,8 млн. чел. официально зарегистрированных в среднем за месяц), то в мае оно увеличилось до 36 % (4,5 млн. чел по методологии МОТ, 1,6 млн. чел. официально зарегистрированных в среднем за месяц).

Табл. 7.3

Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	май.20	апр.20	1кв20	мар.20	фев.20	январ.20	2019
ВВП	-10,9*	-12,0*	1,6	0,8*	2,7*	1,6*	1,3
Сельское хозяйство	3,2	3,1	3,0	3,0	3,1	2,9	4,0
Строительство	-3,1	-2,3	1,1	0,1	2,3	1,0	0,6
Розничная торговля	-19,2	-23,2	4,4	5,7	4,7	2,7	1,9
Грузооборот транспорта	-9,5	-5,8	-3,8	-6,7	-0,4	-3,8	0,6
Промышленное производство	-9,6	-6,6	1,5	0,3	3,3	1,1	2,3
Добыча полезных ископаемых	-13,5	-3,2	0,0	-1,7	2,3	-0,4	2,5
добыча угля	-11,2	-6,9	-7,5	-8,1	-5,4	-8,8	1,6
добыча сырой нефти и природного газа	-14,3	-1,1	0,3	-1,6	2,7	0,0	2,5
добыча металлических руд	-1,9	1,1	1,3	-1,3	3,0	2,4	3,7
добыча прочих полезных ископаемых	-21,4	-51,6	-7,4	-2,7	-6,3	-12,9	2,4
Обрабатывающие производства	-7,2	-10,0	3,8	2,6	5,0	3,9	2,6
пищевая промышленность	0,4	2,2	8,5	7,7	8,5	9,2	3,4
легкая промышленность	-10,0	-23,1	1,4	1,5	0,2	3,0	-1,6
деревообработка	-8,4	-7,1	4,9	2,7	6,8	5,6	1,5
производство кокса и нефтепродуктов	-4,1	0,7	4,8	7,0	5,2	2,3	2,2
химический комплекс	4,9	1,6	7,8	9,1	10,6	3,5	5,1
производство проч. неметаллической минеральной продукции	-9,4	-13,7	5,0	4,6	6,2	4,3	4,2
металлургия	-7,8	-12,8	2,2	3,9	1,9	0,7	2,4
машиностроение	-20,7	-34,3	-0,5	-10,7	9,4	5,2	5,1
прочие производства	-19,6	-28,3	1,5	-5,5	3,2	10,0	-11,4
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-4,1	-1,9	-2,4	-2,2	-0,2	-4,7	0,0
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-10,9	-11,4	-1,2	-3,1	-1,4	1,0	-5,2

Источник информации:

https://www.economy.gov.ru/material/file/0a16c1bc10412bb6dcabfc834301154b/200618_.pdf

Динамика промышленного производства

Промышленное производство в мае 2020 г. снизилось на -9,6 % г/г. (-6,6 % г/г. в апреле). Отраслевая динамика соответствовала ранее озвученным прогнозам (см. комментарий «О динамике промышленного производства. Май 2020 года»): ожидаемое в условиях действующих ограничений падение в добыче полезных ископаемых (-13,5 % г/г. после -3,2 % г/г. в апреле), с одной стороны, и восстановление выпуска обрабатывающих отраслей (-7,2 % г/г. и -10,0 % г/г. соответственно) – с другой.

Начало снятия ограничений, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции, с середины мая способствовало улучшению динамики обрабатывающей промышленности.

Выпуск товаров первой необходимости продолжал устойчиво расти: производство пищевых продуктов увеличилось на 1,5 % г/г. (3,7 % г/г. месяцем ранее), рост выпуска фармацевтической продукции ускорился до 22,4 % г/г. после 13,5 % г/г. в апреле.

Также существенно сократилось падение в отраслях обрабатывающей промышленности, ориентированных на инвестиционный спрос и производство потребительских товаров не первой необходимости (непродовольственная розница). Так, выпуск легкой промышленности в мае был на 10,0 % ниже, чем в аналогичном месяце прошлого года (после снижения на -23,1 % г/г. в апреле). Падение производства автотранспортных средств сократилось до -42,2 % г/г. после -60,2 % г/г. в апреле. Ожидается отрицательный вклад в динамику обрабатывающей промышленности в мае внесло сокращение выпуска нефтепродуктов (-4,1 % г/г. после роста на 0,7 % г/г. месяцем ранее).

Основной вклад в сокращение выпуска в добывающем комплексе внесло снижение добычи топливно-энергетических полезных ископаемых. После начала действия ограничений в рамках сделки ОПЕК+ с 1 мая добыча сырой нефти (включая газовый конденсат) сократилась на -14,5 % г/г. Сохранение слабого внешнего спроса обусловило снижение добычи естественного природного газа (-16,6 % г/г.) и угля (-11,2 % г/г.). Снижение объемов производства в отраслях добывающей промышленности сопровождалось падением производственной активности в смежных отраслях: предоставлении услуг в области добычи полезных ископаемых (-9,8 % г/г.) и железнодорожных перевозках (по углю: -13,9 % г/г. в мае, по нефтяным грузам: -8,3 % г/г.).

Рис. 7.4

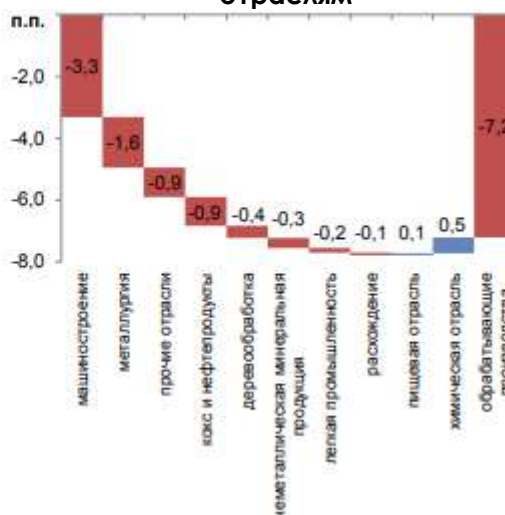
В мае продолжилось сокращение промпроизводства**Обрабатывающая промышленность по отраслям**Источник информации: https://www.economy.gov.ru/material/file/fd452933b303899f372077bd0754136e/200617_.pdf

Табл. 7.5

Показатели промышленного производства

в % к соотв. периоду предыдущего года	май.20	апр.20	кв20	мар.20	фев.20	январ.20	2019
Промышленное производство	-9,6	-6,6	1,5	0,3	3,3	1,1	2,3
Добыча полезных ископаемых	-13,5	-3,2	0,0	-1,7	2,3	-0,4	2,5
добыча угля	-11,2	-6,9	-7,5	-8,1	-5,4	-8,8	1,6
добыча сырой нефти и природного газа	-14,3	-1,1	0,3	-1,6	2,7	0,0	2,5
добыча металлических руд	-1,9	1,1	1,3	-1,3	3,0	2,4	3,7
добыча прочих полезных ископаемых	-21,4	-51,6	-7,4	-2,7	-6,3	-12,9	2,4
Обрабатывающие производства	-7,2	-10,0	3,8	2,6	5,0	3,9	2,6
пищевая промышленность	0,4	2,2	8,5	7,7	8,5	9,2	3,4
легкая промышленность	-10,0	-23,1	1,4	1,5	0,2	3,0	-1,6
деревообработка	-8,4	-7,1	4,9	2,7	6,8	5,6	1,5
производство кокса и нефтепродуктов	-4,1	0,7	4,8	7,0	5,2	2,3	2,2
химический комплекс	4,9	1,6	7,8	9,1	10,6	3,5	5,1
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-9,4	-13,7	5,0	4,6	6,2	4,3	4,2
металлургия	-7,8	-12,8	2,2	3,9	1,9	0,7	2,4
машиностроение	-20,7	-34,3	-0,5	-10,7	9,4	5,2	5,1
прочие производства	-19,6	-28,3	1,5	-5,5	3,2	10,0	-11,4
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-4,1	-1,9	-2,4	-2,2	-0,2	-4,7	0,0
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-10,9	-11,4	-1,2	-3,1	-1,4	1,0	-5,2

Источник информации: https://www.economy.gov.ru/material/file/fd452933b303899f372077bd0754136e/200617_.pdf**Анализ влияния инфляции в стране**

В мае 2020 г. инфляция замедлилась до 3,0 % г/г. после 3,1 % г/г. в апреле. Темп роста цен по отношению к предыдущему месяцу снизился в мае до 0,27 % м/м. после 0,83 % м/м. в апреле, с исключением сезонного фактора – до 0,17 % м/м. SA (0,74 % м/м. SA в апреле). По оперативным данным, потребительский спрос в мае восстанавливался, однако в условиях действия объективно обусловленных ограничений оставался ниже уровней до введения режима нерабочих дней. Сдерживающее влияние на инфляцию в мае также оказывала динамика валютного курса.

Цены на продовольственные товары (с исключением сезонности) в мае не росли (после увеличения на 1,4 % м/м. SA в апреле). В годовом выражении их рост замедлился до 3,3 % г/г. с 3,5 % г/г. месяцем ранее. Снижению продовольственной инфляции

способствовала нормализация спроса на отдельные товары, а также укрепление рубля в мае.

В сегменте плодоовощной продукции в мае наблюдалась нехарактерная для этого месяца дефляция (-0,4 % м/м. после 7,9 % м/м. в апреле). Снижение цен на плодоовощную продукцию было обусловлено, в первую очередь, удешевлением рублевой стоимости импортируемых товаров (преимущественно, фруктов) за счет укрепления курса национальной валюты.

Инфляция в сегменте продовольственных товаров за исключением плодоовощной продукции в мае снизилась до 0,3 % м/м. SA после 0,9 % м/м. SA в апреле. Замедление темпов роста цен наблюдалось по большинству товарных групп, при этом на отдельные продукты цены снижались (мясо птицы, свинина, яйца и сахар).

Непродовольственная инфляция в мае продолжила замедление (до 0,2 % м/м. SA после 0,4 % м/м. SA в апреле). По-прежнему ограниченный спрос на товары длительного пользования и стабилизация курса рубля отразились в снижении цен на телерадиотовары и околонулевой динамике цен на электротовары. Кроме того, снизились темпы роста цен на ряд товаров повседневного спроса (бытовая химия, медикаменты).

Рост цен на потребительские услуги в мае несколько ускорился (до 0,3 % м/м. SA после 0,2 % м/м. SA в апреле), что связано, в том числе, с началом снятия ограничений в данной сфере. Повышенными темпами росли, в том числе, цены на услуги связи, страхования и бытовые услуги.

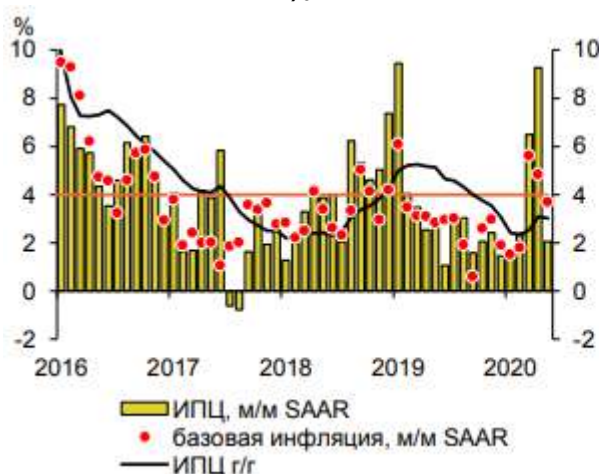
Монетарная инфляция – показатель, очищенный от волатильных компонентов, – в мае продолжила замедляться и опустилась ниже целевого ориентира Банка России, достигнув отметки 3,7 % м/м. SAAR (после 4,8 и 5,6 % м/м. SAAR в апреле и марте соответственно).

В июне динамика инфляции будет в значительной степени определяться ценовой политикой организаций в сфере торговли непродовольственными товарами и бытовых услуг, которые во многих регионах возобновили работу с 1 июня. В то же время темпы роста цен будут сдерживаться потребительским спросом, который, по оперативным данным контрольно-кассовой техники, в начале июня остается ниже уровней до введения режима нерабочих дней. При сохранении стабильной курсовой динамики, а также благоприятной ситуации на рынке плодоовощной продукции темпы роста потребительских цен в июне ожидаются на уровне 0,1–0,2 % м/м., что соответствует диапазону 3,0–3,2 % г/г.

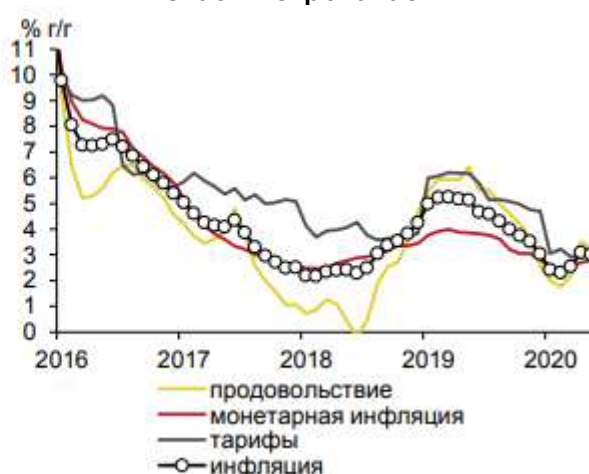
Источник информации: <https://www.economy.gov.ru/material/file/41e019986ea3b5ecf7e642cde3fe7864/200608.pdf>

Рис. 7.6

Монетарная инфляция опустилась ниже 4 %



Потребительская инфляция стабилизировалась



Источник информации: <https://www.economy.gov.ru/material/file/41e019986ea3b5ecf7e642cde3fe7864/200608.pdf>

7.1.1 Показатели социально экономического развития Республики Татарстан в 2020 году

Табл. 7.7

Социально-экономическое положение Республики Татарстан в 2020 г.

Показатель	Январь-май 2020 года в % к соответствующему периоду предыдущего года
Индекс промышленного производства ¹	100,2
Строительство	105,3
Инвестиции	91,2
Розничная торговля	92,8
Платные услуги	83,2
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника реальная, %	104,4
Уровень безработицы по МОТ, % к численности экономически активного населения	-

Источник информации:

https://tatstat.gks.ru/storage/mediabank/%D0%9A%D0%BE%D0%BC%D0%BF%D0%BB%D0%B5%D0%BA%D1%81%D0%BD%D1%8B%D0%B9%20%D0%B4%D0%BE%D0%BA%D0%BB%D0%B0%D0%B4_05_2020.pdf

Оборот розничной торговли в мае 2020 года составил 60,9 млрд. руб., что в сопоставимых ценах составляет 78,3% к соответствующему периоду предыдущего года.

¹ Индекс промышленного производства исчисляется по видам экономической деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном или стоимостном выражении). При пересчете индексов производства осуществлен переход на новый 2018 базисный год

Табл. 7.8

Динамика оборота розничной торговли:

Месяц	Миллионов рублей	в % к:	
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
2019 год			
Январь	72398,3	104,0	76,7
Февраль	71064,9	103,7	97,7
Март	76463,1	104,2	107,1
I квартал	219926,3	104,0	839
Апрель	75577,0	103,1	98,7
Май	75752,7	100,2	100,0
Июнь	77301,1	97,1	102,0
II квартал	228630,8	100,0	103,2
I полугодие	448557,1	101,9	-
Июль	79175,9	96,8	102,3
Август	81097,4	96,9	102,9
Сентябрь	81103,1	97,2	100,3
III квартал	241376,4	96,9	105,8
январь-сентябрь	689933,5	100,1	-
Октябрь	83081,0	98,7	102,3
Ноябрь	83884,0	100,1	100,6
Декабрь	95791,8	100,1	113,8
IV квартал	262756,8	99,6	108,7
Год	952690,3	100,0	-
2020 год			
Январь	76104,9	103,3	79,2
Февраль	75350,2	104,2	98,6
Март	83201,3	106,9	1099
I квартал	234656,4	104,8	88,3
Апрель	56108,9	72,4	66,7
Май	60903,1	78,3	108,3
Январь-май	351668,4	92,8	-

Источник информации:

[https://tatstat.gks.ru/storage/mediabank/%D0%9A%D0%BE%D0%BC%D0%BF%D0%BB%D0%B5%D0%BA%D1%81%D0%BD%D1%8B%D0%B9%20%D0%B4%D0%BE%D0%BA%D0%BB%D0%B0%D0%B4_05_2020\(1\).pdf](https://tatstat.gks.ru/storage/mediabank/%D0%9A%D0%BE%D0%BC%D0%BF%D0%BB%D0%B5%D0%BA%D1%81%D0%BD%D1%8B%D0%B9%20%D0%B4%D0%BE%D0%BA%D0%BB%D0%B0%D0%B4_05_2020(1).pdf)

В январе-мае 2020г. оборот розничной торговли на 93,3% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность в стационарной торговой сети (вне рынка); доля рынков в объеме оборота розничной торговли составила 6,7%.

Табл. 7.9

Оборот розничной торговли торгующих организаций и продажа товаров на рынках:

Показатель	Январь- май 2020 года, млн. рублей	В % к январю-маю 2019 года	Май 2020 года, млн. рублей	в % к:	
				апрелю 2020 года	маю 2019 года
Всего	351668,4	92,8	60903,1	108,3	78,
в том числе:	-	-	-	-	-
оборот розничной торговли торгующих организаций и индивидуальных предпринимателей, реализующих товары вне рынка	328230,6	93,3	57168,3	108,4	79,3
продажа товаров на розничных рынках и ярмарках	23437,8	85,8	3734,8	106,1	66,6

Источник информации:

[https://tatstat.gks.ru/storage/mediabank/%D0%9A%D0%BE%D0%BC%D0%BF%D0%BB%D0%B5%D0%BA%D1%81%D0%BD%D1%8B%D0%B9%20%D0%B4%D0%BE%D0%BA%D0%BB%D0%B0%D0%B4_05_2020\(1\).pdf](https://tatstat.gks.ru/storage/mediabank/%D0%9A%D0%BE%D0%BC%D0%BF%D0%BB%D0%B5%D0%BA%D1%81%D0%BD%D1%8B%D0%B9%20%D0%B4%D0%BE%D0%BA%D0%BB%D0%B0%D0%B4_05_2020(1).pdf)

В январе-мае 2020 года оборот розничной торговли составил 351668,4 млн. руб., что составило 92,8% к январю-маю 2019 года.

В структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий в январе-мае 2020г. составил 45,3%, непродовольственных товаров – 54,7%.

Табл. 7.10

Размер начисленной среднемесячной заработной платы и ее изменение

-	Апрель 2020	Апрель 2020 в % к апрелю 2019	Январь-апрель 2020	Январь-апрель 2020 в % к январю-апрелю 2019	Апрель 2019 в % к апрелю 2018	Январь-апрель 2019 в % к январю-апрелю 2018
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника						
номинальная, рублей	37078,3	100,6	37619,2	106,9	101,3	104,8
реальная, %	-	97,8	-	104,4	100,4	100,2

Источник информации:

[https://tatstat.gks.ru/storage/mediabank/%D0%9A%D0%BE%D0%BC%D0%BF%D0%BB%D0%B5%D0%BA%D1%81%D0%BD%D1%8B%D0%B9%20%D0%B4%D0%BE%D0%BA%D0%BB%D0%B0%D0%B4_05_2020\(1\).pdf](https://tatstat.gks.ru/storage/mediabank/%D0%9A%D0%BE%D0%BC%D0%BF%D0%BB%D0%B5%D0%BA%D1%81%D0%BD%D1%8B%D0%B9%20%D0%B4%D0%BE%D0%BA%D0%BB%D0%B0%D0%B4_05_2020(1).pdf)

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников в апреле 2020 года по кругу крупных организаций, средних и малых предприятий (с учетом дорасчета) составила 37078,3 рубля (по сравнению с апрелем 2019 года выросла на 0,6%). Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в апреле 2020 года составила 97,8 процента к апрелю 2019 года.

Индекс потребительских цен в мае 2020г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100,2%, в том числе на продовольственные товары – 100,2%, непродовольственные товары – 100,2%, услуги – 100,1%.

Табл. 7.11

Индекс потребительских цен по группам товаров и услуг, в процентах

Показатель	К апрелю 2020 года	К декабрю 2019 года	К маю 2019 года
Все товары и услуги	100,2	102,0	101,6
В том числе на:	-	-	-
Продовольственные товары	100,2	103,6	101,6
Непродовольственные товары	100,2	101,3	101,5
Услуги	100,1	100,9	101,6

Источник информации:

[https://tatstat.gks.ru/storage/mediabank/%D0%9A%D0%BE%D0%BC%D0%BF%D0%BB%D0%B5%D0%BA%D1%81%D0%BD%D1%8B%D0%B9%20%D0%B4%D0%BE%D0%BA%D0%BB%D0%B0%D0%B4_05_2020\(1\).pdf](https://tatstat.gks.ru/storage/mediabank/%D0%9A%D0%BE%D0%BC%D0%BF%D0%BB%D0%B5%D0%BA%D1%81%D0%BD%D1%8B%D0%B9%20%D0%B4%D0%BE%D0%BA%D0%BB%D0%B0%D0%B4_05_2020(1).pdf)

Индекс промышленного производства в Республике Татарстан в мае 2020 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 89,8 процента.

Выраженную динамику показывает розничная торговля. В январе-мае 2020 года оборот розничной торговли составил 351668,4 млн. руб., что составило 92,8% к январю-маю 2019 года.

В январе-марте 2020г. инвестиций в основной капитал использовано в объеме 91050,7 млн. рублей, или 91,2% к уровню января-марта 2019г.

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников в апреле 2020 года по кругу крупных организаций, средних и малых предприятий (с учетом дорасчета) составила 37078,3 рубля (по сравнению с апрелем 2019 года выросла на 0,6%).

7.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Оцениваемое имущество из состава объекта оценки относится к земельному рынку.

Согласно Российскому законодательству (Гражданский Кодекс РФ, статья 130) недвижимость – это земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. К недвижимым вещам также относятся подлежащие обязательной государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. Ниже приведена типовая сегментация объектов недвижимости.

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

- под дачное и садово-огородное использование;
- под жилую застройку;
- промышленного и иного специального назначения промышленности, транспорта, энергетики, обороны и др.;
- сельскохозяйственного назначения;
- природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного, историко - культурного назначения;
- лесного фонда, водного фонда;
- участки недр;
- земли резерва, назначение которых не определено.

Коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и другие пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

Табл. 7.12

Классификация рынков недвижимости

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных и складских помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли-продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных

Признак классификации	Виды рынков
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Источник информации: анализ Оценщика

Представленная классификация в достаточной степени характеризует рынок недвижимости в зависимости от классификационного признака.

Согласно назначению, визуальному осмотру, текущему использованию объекта недвижимости, объект оценки относится к сегменту - рынок земельных участков, в том числе:

- функциональное назначение – для сельского хозяйства;
- степень готовности к эксплуатации - объекты эксплуатируются;
- отраслевая принадлежность – объекты сельского хозяйства.

Учитывая сегмент, к которому относится оцениваемый объект, Оценщиком выполнен обзор рынка коммерческой недвижимости земельных участков Республики Татарстан.

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

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

Табл. 7.13

Основные ценообразующие факторы на рынке земельных участков

Ценообразующие факторы	Значение	Описание
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения;	Отражается на оборотоспособности земельного участка: по действующему законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения, населенных пунктов и земель промышленности. При этом качество земли влияет на ценообразование земельного участка.
	Земли населенных пунктов;	
	Земли промышленности и иного назначения;	
	Земли особо охраняемых территорий;	
	Земли лесного фонда;	
	Земли водного фонда;	
	Земли запаса.	
Целевое назначение земель	Под индивидуальное жилищное строительство;	Обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот сегмент важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка.
	Под ЛПХ;	
	Под сельскохозяйственное производство;	
	Под садово-огородническое хозяйство;	
	Под фермерское хозяйство;	
	Под административную застройку;	
	Под промышленную застройку;	
	Под торговые объекты;	
Вид права пользования земельным участком	Собственность; Аренда; Постоянное бессрочное пользование;	Право пользования землей определяет операции на рынке недвижимости, анализируя земельный участок и рынок в целом необходимо учитывать возможность развития земельного участка, делая акцент на этой характеристике недвижимости
Размер земельного участка	Малые участки до 0.5 га;	В зависимости от целей и предпочтения использования земли
	Средние участки 0.5 - 5 га;	
	Большие участки 5 - 20 га;	
	Крупные участки свыше 50 га.	
Наличие подведенных к земельному участку коммуникаций	Газоснабжение; Электроснабжение; Теплоснабжение; Водоснабжение; Канализация	Участки на хорошо освоенных земледельцах ценятся значительно дороже

Ценообразующие факторы	Значение	Описание
Наличие дополнительных улучшений	Наличие ж/д подъезда; ландшафтный дизайн и т.п.	В зависимости от целей и предпочтения использования земли
Состояние подъездных путей	Круглогодичный подъезд, асфальтированная дорога; грунтовая дорога; сезонный подъезд и т.п.	

Источник информации: анализ Оценщика

7.5 Анализ рынка земельных участков Республики Татарстан по состоянию на 2019-2020 год

Рынок продаж земельных участков находится в стадии развития, то есть, 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 кадастровой стоимости.

Незначительное количество собственно рыночных сделок также имеют место. Как правило, это купля-продажа незастроенных земельных участков в г. Казань. Наибольшим спросом в области пользуются участки для жилищного строительства и для коммерческой недвижимости. Наиболее развитым сегментом рынка земли является рынок участков под строительство коммерческой недвижимости и под индивидуальное строительство.

Согласно мониторингу цен, на недвижимость и земельные участки Татарстана, подготовленному Минземимуществом РТ, в столице республики средняя стоимость кв. метра выросла на 7,2% и составила 39,5 тыс. рублей.

В настоящее время стоимость земли стабилизировалась. По-прежнему наиболее высока стоимость земельных участков в Казани: диапазон цен на участки в центре составляет от 8 до 25 тыс. рублей за кв. метр, в историческом центре – до 30 тыс. Участки вдоль основных транспортных магистралей предлагаются от 6 до 15 тыс., в промышленной зоне города под соответствующее строительство не превышают 3,5 тыс. В городах Альметьевске, Набережных Челнах, Нижнекамске, Бугульме, Елабуге стоимость земель производственного назначения составляет от 300 до 2 000 рублей за кв. метр, под строительство объектов административно-торгового назначения – до 5-7 тыс. рублей.

В остальных населенных пунктах республики цены на земельные участки заметно ниже. При этом максимальные цены характерны для районов, наиболее приближенных к Казани. Это Зеленодольский, Высокогорский, Лаишевский, Верхнеуслонский районы. Здесь стоимость земли может достигать до 2-3 тыс. рублей за квадратный метр.

Большое влияние на стоимость земельного участка оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землях ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных. А увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом:

- транспортные подъездные пути;
- электроэнергия;
- газоснабжение;
- остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи);
- Наличие подведенных к земельному участку коммуникаций является наиболее существенным фактором.

После определения местоположения земельного участка встает вопрос о его площади. Здесь желания потенциальных инвесторов и частных лиц расходятся в зависимости от целей использования земли. Площади более двадцати соток уже относятся к дорогостоящим объектам, но дают пространство и свободу.

Мониторинг цен на незастроенные земельные участки составлен на основе цен предложений, полученных из печатных изданий о недвижимости.

Мониторинг цен на незастроенные земельные участки составлен на основе цен предложений, полученных из печатных изданий о недвижимости, и от оценочных фирм

Город (район)	Месторасположение	Минимальная стоимость, тыс. руб. за м2	Максимальная стоимость, тыс. руб. за кв. м.
Казань	Исторический центр	10,0	35,0
	Транспортные магистрали	6,0	15,0
	Районы массовой жилой застройки	2,5	12,0
	Промышленная зона	1,5	8,0
Альметьевск	Центральная часть города	1,5	12,0
	Районы массовой жилой застройки	1,3	8,0
	Промышленная зона	0,5	2,5
Набережные Челны, Нижнекамск	Центральная часть города	1,6	8,5
	Районы массовой жилой застройки	1,2	6,5
	Промышленная зона	0,25	0,5
Бугульма, Лениногорск		0,3	0,75
Елабуга, Чистополь		0,15	0,50
Верхнеуслонский район		0,3	2,5
Высокогорский район		0,3	1,5
Зеленодольский район		0,5	3,5
Лайшевский район		0,3	3,2
Пестречинский район		0,3	2,0
Рыбно-Слободской район		0,25	0,8
Тукаевский район		0,15	0,4

Источник информации: Анализ оценщика

Мониторинг цен на земельные участки составлен на основе данных, полученных от муниципальных образований, из печатных изданий о недвижимости, а также средней кадастровой стоимости земель по районам республики.

Специалисты Управления Россельхознадзора по РТ провели мероприятия по обследованию земель сельскохозяйственного назначения с целью выявления и устранения их ненадлежащего использования в Татарстане.

В результате проверки выявлено 39,2 тыс. га неиспользуемых земель сельскохозяйственного назначения, в том числе в Муслюмовском муниципальном районе РТ – 9,6 тыс. га, Нурлатском – 2,5 тыс. га, Лайшевском – 2,4 тыс. га, Чистопольском – 5,3 тыс. га, Альметьевском – 5 тыс. га, в Бугульминском, Верхнеуслонском, Высокогорском, Лениногорском, Пестречинском, Тетюшском районах – более 1,5 тыс. га.

Управлениями сельского хозяйства и продовольствия в муниципальных районах РТ составлен план мероприятий по вовлечению в оборот неиспользуемых земель сельскохозяйственного назначения, который предусматривает их передачу эффективным хозяйствующим субъектам.

Таким образом, вовлечено в оборот свыше 14 тыс. га земель, в том числе около 2 тыс. га – в Чистопольском районе, более 1 тыс. га – в Альметьевском, Пестречинском, Арском, Нижнекамском и Тетюшском муниципальных районах РТ.

Часть земель общей площадью более 10 тыс. га, имеющую низкий естественный уровень плодородия, заросшую кустарником и мелколесьем и неудобную для обработки, Министерством сельского хозяйства и продовольствия РТ рекомендовано перевести в древесно-кустарниковые насаждения без изменения категории земель. Так, в Агрызском муниципальном районе РТ в 2013-2017 годах переведено около 8 тыс. га песчаной пашни в древесно-кустарниковые насаждения, расположенные на землях сельскохозяйственного назначения.

В целях улучшения доказательной базы специалистами отдела земельных и имущественных отношений Минсельхозпрода РТ внесен ряд предложений в проект постановления Правительства РФ по утверждению перечня признаков неиспользования земель сельскохозяйственного назначения. Эти предложения касаются части передачи полномочий субъектам РФ по определению негативных процессов, в числе которых зарастание сорной и древесно-кустарниковой растительностью, заболачивание, распространение водной эрозии, уплотнение почвы, захламливание, рекультивация нарушенных земель, нахождение на земельном участке незарегистрированных карьеров и свалок и ряд других признаков, сообщает пресс-служба Минсельхозпрода РТ.

Рыночные цены на земли сельхозназначения подвержены значительным колебаниям, однако в целом наблюдается тенденция их роста, объясняется это тем, что сельхозпроизводителями более активно стали использоваться залоговые механизмы и кредиты направляются на развитие сельскохозяйственного производства. Спросом пользуются и земли, расположенные в непосредственной близости от населенных пунктов, так как за счет них возможно расширение существующих населенных пунктов и строительства на этих участках жилых домов.

Земельные участки под ИЖС, как ожидали многие потенциальные покупатели, в кризисное время подешевели. Однако снижение стоимости не было столь значительным, так как ряд собственников ввиду низкого спроса просто сняли свои участки с продажи. В настоящее время после весенне-летнего повышения цен стоимость земли стабилизировалась. Помимо качественных характеристик, таких как форма участка, тип поверхности (ровная, холмистая), наличие коммуникаций, дорог, соседство, видовые характеристики, на стоимость земельных участков первостепенное значение оказывает их месторасположение. По-прежнему наиболее высока стоимость земельных участков в Казани: диапазон цен на участки в центре составляет от 8 до 25 тыс. руб. за кв. м., в историческом центре – до 30 тыс. руб. Участки вдоль основных транспортных магистралей предлагаются от 6 до 15 тыс. руб. за 1 кв. м., в районах жилой застройки – от 2,5 до 12 тыс. руб. за 1 кв. м., в промышленной зоне города под соответствующее строительство не превышают 3,5 тыс. руб. за 1 кв. м.

Цены на земельные участки в городах г. Альметьевск, Н. Челны, Нижнекамск заметно ниже, чем в г. Казани. Стоимость земель производственного назначения от 150 руб. до 1000 руб. за 1 кв. м., под строительство объектов административно-торгового назначения – до 8-10 тыс. руб. за 1 кв. Заметно ниже цены на земельные участки в остальных населенных пунктах республики. При этом максимальные цены характерны для районов, наиболее приближенных к г. Казани. Это Зеленодольский, Высокогорский, Лаишевский, Верхнеуслонский районы. Здесь стоимость земли может достигать до 2-3,5 тыс. руб. за 1 кв. м..

Помимо близости к городу есть понятие престижности некоторых мест, что связано с дефицитом свободных земельных участков в этих районах, а также хорошими экологическими характеристиками. В целом на рынке земельных участков царят тенденции, характерные для всего рынка недвижимости – при срочной продаже цены снижаются, в остальных случаях – держатся на прежнем уровне, или снижаются значительно медленнее.

7.5.1 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен объект оценки

В базе Росреестра были проанализированы данные о сделках по продаже земельных участков, сопоставимых с оцениваемыми. Однако, разброс стоимостей у земельных участков с одинаковыми характеристиками составил от 0,1 до 10 000 и более руб. При этом какого-либо достоверного диапазона выделить не удалось. Данный разброс можно объяснить недостоверно подаваемыми сведениями о сделках купли-продажи. Вследствие чего, проанализировать цены сделок невозможно.

Для аналитики будут использованы цены предложений. Данные о предложениях по продаже объектов, расположенных в районах, сопоставимых с районами расположения оцениваемых объектов. Также среди оцениваемых земельных участков есть объекты, площадь которых значительно превышает типичные площади на рынке. Данные объекты используются для сельскохозяйственной деятельности и жилищного строительства. Оценщиком проанализирован рынок земельных участков большой площади (более 100 тыс. кв. м.) всех районов Татарстана.

Оценщик провел анализ предложений, по состоянию на 27 августа 2020 г. о продаже земельных участков и выявил следующие предложения.

Анализ цен предложений земельных участков сельскохозяйственного назначения площадью на территории Республики Татарстан

Площадь участка, кв. м.	Категория земли	Адрес	Телефоны	Цена	Ссылка на объявление	Стоимость 1 кв. м./руб.
50000	Сельскохозяйственного назначения	Республика Татарстан, Пестречинский район, с. Шали	+79869304708	2000000	https://www.cian.ru/sale/suburban/224181595	40,00
135000	Сельскохозяйственного назначения	Республика Татарстан, Зеленодольский район, с. Большие Кургузи	+79869201361	27000000	https://www.cian.ru/sale/suburban/205925050	200,00
80000	Сельскохозяйственного назначения	Республика Татарстан, Нижнекамский район, с. Ташлык, Центральная улица	+79872850087	460000	https://www.cian.ru/sale/suburban/203370611	5,75
39000	Сельскохозяйственного назначения	Республика Татарстан, Зеленодольский район, д. Сафоново	+79274094433	5000000	https://www.cian.ru/sale/suburban/211851985	128,21
67000	Сельскохозяйственного назначения	Республика Татарстан, Лаишевский район, с. Куюки	+79869201361	850000	https://www.cian.ru/sale/commercial/192670066	12,69
6287685	Сельскохозяйственного назначения	Республика Татарстан, Зеленодольский район, с. Бишня	+79872205594	220068975	https://www.cian.ru/sale/commercial/199477335	35,00
63300	Сельскохозяйственного назначения	Республика Татарстан, Лаишевский район, д. Смолдеярово	+79172208968	5000000	https://www.cian.ru/sale/commercial/216891020	78,99
50000	Сельскохозяйственного назначения	Республика Татарстан, Пестречинский район, с. Шали, улица КамАЗ	+79157801077	5509000	https://www.cian.ru/sale/commercial/222838126	110,18
188000	Сельскохозяйственного назначения	Республика Татарстан, Тукаевский район, Набережные Челны, улица Старосармановская, 19/7	+79178515527	8990000	https://www.cian.ru/sale/commercial/217958717	47,82
4300	Сельскохозяйственного назначения	Республика Татарстан, Высокогорский район, с. Семиозерка	+79966055640	800000	https://www.cian.ru/sale/commercial/221010852	186,05
85000	Сельскохозяйственного назначения	Республика Татарстан, Камско-Устьинский район, с. Теньки	+79274180460	850000	https://www.cian.ru/sale/commercial/223835402	10,00
14378	Сельскохозяйственного назначения	Республика Татарстан, Камско-Устьинский район, с. Теньки	+79274180460	4300000	https://www.cian.ru/sale/commercial/223835345	299,07
100000	Фермерское хозяйство	Республика Татарстан, Лаишевский район, с. Рождествено	+79869304708	700000	https://www.cian.ru/sale/suburban/223004840	7,00
40000	Фермерское хозяйство	Республика Татарстан, Чистопольский район, с. Булдырь	+79869304708	2100000	https://www.cian.ru/sale/suburban/218039045	52,50
64000	Фермерское хозяйство	Республика Татарстан, Лаишевский район, с. Державино, Казанская улица	+79869304708	3600000	https://www.cian.ru/sale/suburban/223721686	56,25

Отчет № 656Ю/09/20 от «03» сентября 2020 г.

Площадь участка, кв. м.	Категория земли	Адрес	Телефоны	Цена	Ссылка на объявление	Стоимость 1 кв. м./руб.
45000	Фермерское хозяйство	Республика Татарстан, Елабужский район, Елабуга муниципальное образование Город, М-7 Волга, 1018-й км	+79869304708	7500000	https://www.cian.ru/sale/suburban/224181597	166,67
24600	Фермерское хозяйство	Республика Татарстан, Арский район, Старочурилинское с/пос, с. Старое Чурилино, улица Школьная	+79869201361	7990000	https://www.cian.ru/sale/suburban/190160068	324,80
49200	Фермерское хозяйство	Республика Татарстан, Высокогорский район, с. Каймары, улица Школьная	+79869201361	9999000	https://www.cian.ru/sale/suburban/190195910	203,23
100600	Фермерское хозяйство	Республика Татарстан, Тукаевский район, с. Мусабай-Завод	+79270484747	95000	https://www.cian.ru/sale/suburban/184157213	0,94
50000	Фермерское хозяйство	Республика Татарстан, Тетюшский район, с. Большая Турма	+79869202342	750000	https://www.cian.ru/sale/suburban/224438484	15,00
50000	Фермерское хозяйство	Республика Татарстан, Тетюшский район, с. Большая Турма, улица Тукая	+79869202342	800000	https://www.cian.ru/sale/suburban/224438482	16,00
25000	Фермерское хозяйство	Республика Татарстан, Пестречинский район, с. Шали, улица Хайрулина	+79157801077	890000	https://www.cian.ru/sale/suburban/221393523	35,60
41700	Фермерское хозяйство	Республика Татарстан, Зеленодольский район, с. Бишня, Центральная улица	+79157801077	1118000	https://www.cian.ru/sale/suburban/203295639	26,81
40000	Фермерское хозяйство	Республика Татарстан, Лаишевский район, с. Никольское, улица Центральная, 42	+79179206460	1250000	https://www.cian.ru/sale/suburban/220279291	31,25
60000	Фермерское хозяйство	Республика Татарстан, Лаишевский район, с. Державино	+79869204947	1500000	https://www.cian.ru/sale/suburban/210272351	25,00
120000	Фермерское хозяйство	Республика Татарстан, Лаишевский район, с. Сапуголи	+79877330573	1800000	https://www.cian.ru/sale/suburban/223715762	15,00
200100	Фермерское хозяйство	Республика Татарстан, Рыбно-Слободский район, с. Сорочьи Горы	+79157801077	2000000	https://www.cian.ru/sale/suburban/203296383	10,00
714000	Фермерское хозяйство	Республика Татарстан, Зеленодольский район, с. Большие Яки, Родниковая улица	+79869202342	2310000	https://www.cian.ru/sale/suburban/221606379	3,24
279000	Фермерское хозяйство	Республика Татарстан, Лаишевский район, с. Среднее Девятово, Горская улица	+79869202342	2670000	https://www.cian.ru/sale/suburban/222403484	9,57
98505	Фермерское хозяйство	Республика Татарстан, Лаишевский район, Лаишево	+79869202342	4432725	https://www.cian.ru/sale/suburban/218969314	45,00

Отчет № 656Ю/09/20 от «03» сентября 2020 г.

Площадь участка, кв. м.	Категория земли	Адрес	Телефоны	Цена	Ссылка на объявление	Стоимость 1 кв. м./руб.
100000	Фермерское хозяйство	Республика Татарстан, Пестречинский район, Конское с/пос, с. Конь, улица Советская	+79178508410	4800000	https://www.cian.ru/sale/suburban/221749450	48,00
12460000	Фермерское хозяйство	Республика Татарстан, Казань, Калуга мкр, улица Центральная	+79157801077	5500000	https://www.cian.ru/sale/suburban/208141822	0,44
403334	Фермерское хозяйство	Республика Татарстан, Лаишевский район, Лаишево	+79869202342	10083350	https://www.cian.ru/sale/suburban/218973227	25,00
1057300	Фермерское хозяйство	Республика Татарстан, Лаишевский район, Лаишево	+79869202342	15330850	https://www.cian.ru/sale/suburban/218969310	14,50
300000	Фермерское хозяйство	Республика Татарстан, Лаишевский район, с. Рождествено, Центральная улица	+79157801077	25000000	https://www.cian.ru/sale/suburban/203296325	83,33
80000	Фермерское хозяйство	Республика Татарстан, Лаишевский район, с. Никольское	+79061135346	1200000	https://www.cian.ru/sale/suburban/155225809	15,00
200000	Фермерское хозяйство	Республика Татарстан, Пестречинский район, с. Кобяково	+79050389495	1400000	https://www.cian.ru/sale/suburban/224054003	7,00
минимальное						0,44
среднее						64,62
максимальное						324,8

Источник информации: Анализ оценщика

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

- В состав объекта оценки включены земельные участки сельскохозяйственного назначения;
- Экономические преимущества и недостатки. Республика Татарстан занимает центральное положение в системе межрегиональных транспортных связей европейской части России. Через территорию Татарстана проходят магистральные нефте- и газопроводы.
- Основные отрасли промышленности: нефтегазодобывающая, химическая, нефтехимическая, машиностроение, легкая и пищевая.
- Рынок продаж земельных участков находится в стадии развития, то есть, еще не сформировался.
- Согласно мониторингу цен, на недвижимость и земельные участки Татарстана, подготовленному Минземимуществом РТ, в столице республики средняя стоимость кв. м. выросла на 7,2% и составила 39,5 тыс. рублей.
- Секционная война влияет на экономику в целом, заставляя переориентироваться малые и большие предприятия, начинать более целенаправленно и глубоко работать не только с потребителями товаров и услуг, но и с их поставщиками. Это в любом случае требует времени и несет дополнительные издержки. Если компания рассчитывает продолжать свою коммерческую деятельность при падающих доходах, она будет пытаться урезать и арендный бюджет, будет рассматривать варианты сокращения площадей или понижения их класса.
- На жилую недвижимость спрос более-менее постоянный. Следовательно, земельные участки для строительства пользуются стабильным спросом. Большие земельные участки под строительство коттеджных поселков имеют меньший спрос, ввиду меньшего количества заинтересованных лиц, чаще всего такие объекты имеют инвестиционный проект. Земельные участки под сельскохозяйственную деятельность также пользуются спросом, однако невозможно прогнозировать уровень спроса.

Табл. 7.16

Основные характеристики рынка

Показатели	Земельные участки для сельскохозяйственной деятельности, предполагающие коммерческое сельское хозяйство
Динамика рынка	Цены предложения невозможно прогнозировать
Спрос	Ниже среднего, с ожиданием стагнации
Предложение	Низкое
Колебания цен на рынке оцениваемого объекта	Тенденция к снижению цен
Емкость рынка	Средняя

Источник информации: Анализ оценщика

- Крупные земельные участки всегда отличались низкой ликвидностью. Покупка таких участков связана с потребностью в реализации конкретного инвестиционного проекта (строительство коттеджного поселка, строительство коммерческого объекта, засевание земель сельскохозяйственной культурой).
- В связи с проблемами в экономике инвестиционная активность снижается, спрос на крупные объекты падает.
- Стоимость 1 кв. м. земельного участка сельскохозяйственного назначения площадью более 1 га на территории Республики Татарстан варьируется в диапазоне 0,44 - 324,4 руб/кв. м.

7.6 Оценка ликвидности

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

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по стоимости. Предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок экспозиции — это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

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

Табл. 7.17

Показатель ликвидности в зависимости от срока реализации

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

Источник информации: www.ocenchik.ru (Ассоциация Российских Банков, Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога»).

Табл. 7.18

Показатели ликвидности для объекта оценки

Назначение, использование (в зависимости от местоположения и качества)	Среднее значение, мес.
Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	13

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2159-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-04-2020-goda>
Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов не менее пятидесяти предложений в различных регионах Российской Федерации

Анализируя степень ликвидности оцениваемых земельных участков, Оценщик ориентировался на информацию Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru>), где:

- срок ликвидности объектов «Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства» на 01.04.2020 года составляет в среднем 13 месяцев.

8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

8.1 Этапы проведения оценки

В соответствии с п. 23 ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

8.2 Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Наиболее эффективное использование (НЭИ) земельного участка и улучшений – это вероятное, законное, физически возможное, экономически целесообразное и финансово осуществимое использование, которое приводит к максимальной продуктивности объекта и наивысшей его стоимости.

Совокупность процедур отыскания и обоснование выбора варианта НЭИ из множества альтернативных вариантов использования оцениваемого объекта называется анализом НЭИ.

Анализ НЭИ оцениваемого объекта проводится по критериям соответствия законодательству, физической осуществимости, экономической целесообразности и финансовой осуществимости, максимальной доходности и наивысшей стоимости.

Алгоритм поиска варианта наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости состоит из пяти этапов:

- составляется максимально полный (по возможности исчерпывающий) перечень вариантов использования, которые «в принципе» могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта недвижимости;
- из составленного перечня исключаются те принципиально возможные варианты, реализация которых может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений;
- на третьем этапе анализа НЭИ определяются возможности физической осуществимости вариантов, остающихся в перечне после процедур этапа 2. На этом очередном этапе из перечня исключаются варианты, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка. Из этого перечня исключаются также варианты, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства;
- законодательно разрешенные и физически осуществимые варианты остаются в перечне потенциально возможных вариантов только в случае их экономической целесообразности;
- на пятом этапе из экономически целесообразных вариантов выбирается вариант использования оцениваемого объекта недвижимости, обеспечивающий собственнику максимальную доходность и максимальную стоимость оцениваемого объекта.

Отбор законодательно допустимых вариантов использования оцениваемого объекта осуществляется на основе:

- акта разрешенного использования земельного участка;
- справки государственного градостроительного кадастра на земельный участок, выданной Службой государственного градостроительного кадастра. Список соответствующих законодательству вариантов использования оцениваемого объекта должен формироваться с учетом возможности изменения:
- функционального назначения (возможные варианты использования: офисный, торговый, зрелищно-развлекательный, сервисный, производственно-складской, жилой и др.);
- конструктивных решений (возможные варианты: ремонт, реконструкция, снос и новое строительство).

Для дальнейшего анализа из всех отобранных вариантов, Оценщик оставляет только те варианты, которые предусмотрены в акте разрешенного использования или в кадастровой справке на земельный участок оцениваемого объекта.

Требования к выявлению из отобранных вариантов такого варианта использования, который обеспечивает максимальную доходность и наивысшую стоимость объекта

Из всех экономически целесообразных вариантов использования, тот вариант использования оцениваемого объекта, который обеспечивает собственнику максимальную доходность и максимальную стоимость, признается вариантом, отвечающим принципу НЭИ оцениваемого объекта.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка

Наиболее эффективное использование (НЭИ) – представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

К оценке представлены участки для сельскохозяйственного использования.

Допустимость с точки зрения законодательства

Различного рода ограничения и сервитуты (обременения) могут повлиять на возможные варианты использования земельного участка.

Земельные участки расположены в Республике Татарстан. Предполагается, что на оцениваемые участки распространяется действие типичных сервитутов (ограничения в использовании и обременения земель согласно условиям городских инженерных служб, МГЦ Санэпиднадзора, Управления государственной противопожарной службы, штаба ГО ЧС), но они не окажут негативного влияния на последующее развитие участков.

Перед тем как перейти к застройке участка, необходимо утверждение планов застройки административными органами, а также получение разрешения на застройку. Любая застройка должна быть совместима с использованием прилегающей территории в функциональном отношении и по архитектурному облику.

Законодательно назначение оцениваемых земельных участков ограничено, земельные участки предназначены для сельскохозяйственного использования.

Физически возможный вариант использования

Рассматриваемые земельные участки имеют ровный спокойный рельеф. Инженерные коммуникации – по границе участков. Физические характеристики участка не накладывают ограничений на использование по текущему назначению.

В данном случае, из анализа рынка недвижимости, местоположения объекта, а также законодательно разрешенного использования земельных участков, логично рассмотреть вариант под сельскохозяйственное использование.

Экономическая целесообразность

Земельные участки находятся в Республике Татарстан с хорошей транспортной доступностью, хорошим благоустройством и подъездными путями.

Учитывая вышеизложенное, можно сделать вывод: анализ местоположения объекта, а также анализ рынка недвижимости свидетельствует о предпочтительности варианта строительства объектов жилой недвижимости для части участков под сельскохозяйственное использование.

Максимально продуктивное использование

Максимальная продуктивность – это итоговый критерий для выбора НЭИ объекта оценки относительно всех отобранных юридических разрешенных, физически осуществимых и экономически оправданных видов использования. Максимальная стоимость подразумевает соответственно, коммерческое использование объекта оценки.

Вывод: наиболее эффективное использование земельных участков для сельскохозяйственного использования.

8.3 Подходы к оценке

Оценщик полагает, что содержание понятия справедливой стоимости в соответствии с IFRS совпадает по существенным аспектам с определением рыночной стоимости в соответствии с Федеральным законом №135-ФЗ от 29.07.1998, Федеральными стандартами оценки и Международными стандартами оценки.

МСФО (IFRS) 13 постулирует, что оценка справедливой стоимости является рыночной оценкой (оценкой, основанной на рыночных данных), и не является специфичной для компании. Поэтому оценка справедливой стоимости использует те же предположения, которые используют участники рынка, когда они оценивают актив или обязательство в случае его потенциальной покупки или продажи.

Подходы к оценке

Подход к оценке – способ расчета стоимости с использованием одного или нескольких конкретных методов оценки.

При определении справедливой стоимости имущества обычно используют три основных подхода:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные. В процессе выбора применяемых подходов, Оценщик опирается на п. 24 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ».

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости, исходя из того, что инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству здания в обозримый период без существенных задержек. Данный подход к оценке приведет к объективным результатам, если возможно точно оценить величины стоимости и износа объекта при условии относительного равновесия спроса и предложения на данном сегменте рынка собственности.

Затратный подход показывает оценку восстановительной стоимости объекта за вычетом износа.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. Оценка стоимости нового строительства объекта на дату проведения оценки;
2. Оценка величины общего накопленного износа;
3. Определение итоговой справедливой стоимости объектов недвижимости (как стоимости нового строительства за вычетом износа).

О применении затратного подхода в данном случае можно говорить, подразумевая только расчет затрат покупателя на приобретение права пользования землей в рамках оценки данного права нормативным методом (по кадастровой стоимости) или комбинацией рыночных методов. По мнению Оценщика, нормативный метод не отражает рыночную ситуацию. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 24 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., № 297, а также ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел невозможным применить затратный подход к оценке стоимости объекта оценки.

Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

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 цены аналогов можно использовать для определения справедливой стоимости оцениваемого объекта.

Основные этапы оценки при этом подходе:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях по продаже объектов.
2. Отбор информации с целью повышения ее достоверности, подтверждения того, что сделки совершались в свободных рыночных условиях.
3. Подбор подходящих единиц измерения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения.
4. Сравнение оцениваемого объекта и отобранных для сравнения объектов, проданных или продающихся на рынке по отдельным элементам, корректировка цены оцениваемого объекта.

Данный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка коммерческой недвижимости. Оценщик располагает достоверной и доступной для анализа информацией о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 24 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., № 297, а также ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке справедливой стоимости объекта оценки.

Доходный подход основывается на принципе ожидания. Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды. Иными словами, стоимость объекта может быть определена как его способность приносить доход в будущем.

Основные этапы оценки доходного подхода:

1. Составляется прогноз в отношении будущих доходов от сдачи оцениваемых площадей в аренду за период владения, то есть за время, в течение которого инвестор собирается сохранить за собой право собственности на объект недвижимости;
2. Арендные платежи очищаются от всех эксплуатационных периодических затрат, необходимых для поддержания недвижимости в требуемом коммерческом состоянии и управления;
3. Прогнозируется стоимость объекта в конце периода владения в абсолютном или долевым относительно первоначальной стоимости выражении – так называемая величина реверсии (при расчете метода дисконтирования денежного потока);
4. Спрогнозированные доходы и реверсия пересчитываются в текущую стоимость посредством одного из двух общепринятых методов: метод прямой капитализации и метод дисконтирования денежных потоков.

В текущей экономической ситуации он не располагает достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущий доход, который объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В итоге есть возможность получить недостоверные и необъективные результаты. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 24 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., № 297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной

деятельности в РФ», Оценщик счел невозможным применить доходный подход к оценке справедливой стоимости объекта оценки.

9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

9.1 Определение справедливой стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению справедливой стоимости земельных участков» утвержденными распоряжением Минимущества России от 06 марта 2002 г. № 568-р в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31 июля 2002 г. № 2314-р в настоящее время в рамках рассмотренных подходов, как правило, при оценке справедливой стоимости земельных участков применяются следующие методы оценки:

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

Табл. 9.1

Выбор метода оценки справедливой стоимости прав на земельный участок

№ п/п	Наименование	Описание	Выбор метода
1	Метод сравнения продаж	Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных и незанятых ЗУ. Стоимость определяется путем корректировки стоимости аналогичных участков Определение стоимости прав аренды: Аналогично вышеупомянутому	Метод может быть использован. Достаточное количество информации по продаже объектов-аналогов в открытом доступе.
2	Метод выделения	Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных ЗУ. Стоимость ЗУ находится путем вычитания из справедливой стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности.	Метод не может быть использован, т.к. нет достаточных достоверных данных о постройках в аналогичных объектах
3	Метод распределения	Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных ЗУ. Стоимость ЗУ находится путем умножения справедливой стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) на наиболее вероятное значение доли ЗУ в стоимости единого объекта недвижимости. Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности	Метод не может быть использован, т.к. нет достаточных достоверных данных о постройках в аналогичных объектах
4	Метод капитализации земельной ренты (дохода)	Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет производится путем деления земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком коэффициент капитализации. Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности. Применяется метод капитализации дохода как разницы	Метод затруднен в использовании – «непрозрачность» и «недостоверность» ставок по аренде подобных земельных участков, недостаточно информации для вычисления ставки капитализации.

№ п/п	Наименование	Описание	Выбор метода
		между земельной рентой и величиной арендной платы	
5	Метод остатка	Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет производится путем вычитания из стоимости единого объекта недвижимости (определенную с учетом ЧОД и коэффициентов капитализации) стоимости воспроизводства или замещения улучшений. Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности. При оценке стоимости права аренды учитываются разницы в аренде и земельной ренты и вероятность сохранения этой разницы	Метод затруднен в использовании - «непрозрачность» и «недоверие» ставок по аренде подобных земельных участков, недостаточно информации для вычисления ставки капитализации.
6	Метод предполагаемого использования	Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет стоимости ЗУ производится путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием ЗУ. Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности при оценке стоимости права аренды учитывается вероятность сохранения дохода от данного права	Метод затруднен в использовании - «непрозрачность» и «недоверие» ставок по аренде подобных земельных участков, недостаточно информации для вычисления ставки капитализации..

Источник информации: анализ Оценщика

Для целей данного отчета Оценщик счел возможным определить справедливую стоимость земельных участков при помощи метода сравнения продаж.

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению справедливой стоимости земельного участка» утвержденными распоряжением Минимущества России от 06 марта 2002 г. № 568-р в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31 июля 2002 г. № 2314-р в настоящее время в рамках рассмотренных подходов, как правило, при оценке справедливой стоимости земельного участка применяются следующие методы оценки:

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

Метод сравнения продаж 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 справедливой стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Метод сравнения продаж может быть применен только при условии наличия информации о проданных или выставленных на продажу объектах-аналогах.

Для выбора объектов-аналогов оценщик воспользовался информацией, представленной в разделе 7.6.1. настоящего Отчета. Выбор объектов-аналогов проводился по следующим основным стоимостнообразующим критериям:

- местоположение;
- состояние инфраструктуры и доступных коммуникаций;
- категория земель (земли населенных пунктов);
- разрешенное использование;
- площадь участков;
- прочие характеристики (наличие обременений, отличительных особенностей).

9.1.1 Определение справедливой стоимости оцениваемых земельных участков в рамках сравнительного подхода

Табл. 9.2

Описание выбранных объектов-аналогов

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип недвижимости	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Местоположение	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, с. Маматово	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, д. Державино	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, с. Кирби
Стоимость предложения, рублей	-	1 000 000	2 900 000	650 000
Стоимость предложения, рублей за 1 кв.м.	-	15	15	14
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия продажи	-	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата анализа	Август 2020	Август 2020	Август 2020	Август 2020
Общая площадь земельного участка, кв.м.	6 083 364,00	65 000,00	190 000 000,00	44 936,00
Общая площадь земельного участка, сот.	-	650,00	1 900 000,00	449,36
Общая площадь земельного участка, га.	-	6,50	19 000,00	4,49
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование/назначение	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство
Наличие ограждений	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Наличие коммуникаций:	Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка
Источник информации	-	https://www.domofond.ru/uchastki-na-prodazhu-laishevo-114610367	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_19_ga_snt_dnp_999158397	https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_4.49_ga_snt_dnp_1891194303
Контактная информация	-	8 (927) 408 79 70	8 (965) 607 77 79	8 (903) 342 41 97 Ильмира

Источник информации: данные анализа рынка

Описание выбранных объектов-аналогов

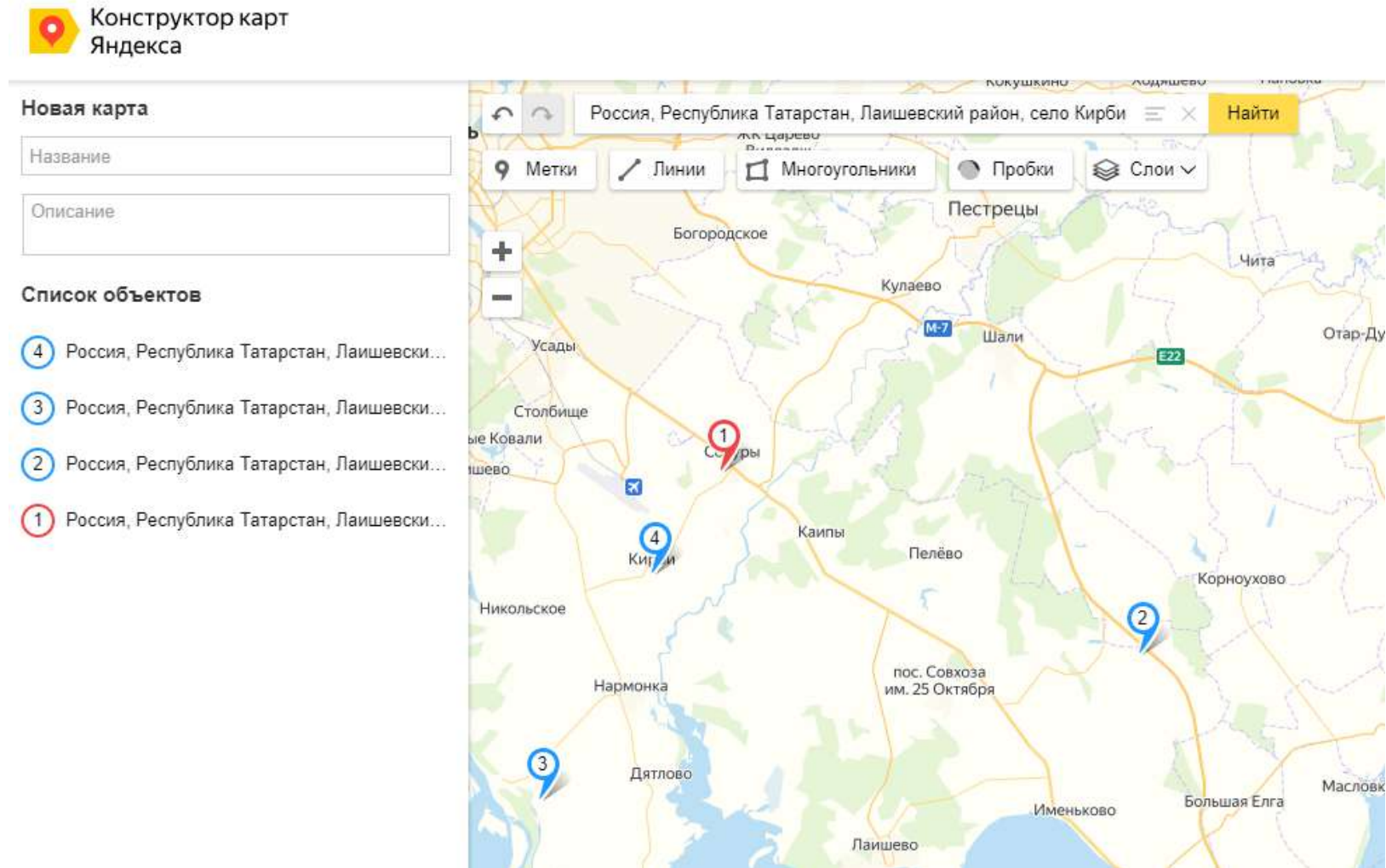
Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип недвижимости	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Местоположение	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, с. Маматово	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, д. Державино	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, с. Кирби
Стоимость предложения, рублей	-	1 000 000	2 900 000	650 000
Стоимость предложения, рублей за 1 кв.м.	-	15	15	14
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия продажи	-	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата анализа	Август 2020	Август 2020	Август 2020	Август 2020
Общая площадь земельного участка, кв.м.	5 388,00	65 000,00	190 000 000,00	44 936,00
Общая площадь земельного участка, сот.	-	650,00	1 900 000,00	449,36
Общая площадь земельного участка, га.	-	6,50	19 000,00	4,49
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование/назначение	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство
Наличие ограждений	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Наличие коммуникаций:	Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка
Источник информации	-	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-laishevo-114610367	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_19_ga_snt_dnp_999158397	https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_4.49_ga_snt_dnp_1891194303
Контактная информация	-	8 (927) 408 79 70	8 (965) 607 77 79	8 (903) 342 41 97 Ильмира

Источник информации: данные анализа рынка

Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов отмечено на представленном ниже фрагменте карты.

Рис. 9.4

Местоположение объекта-оценки и объектов-аналогов на карте



Источник информации: <https://tech.yandex.ru/maps/tools/constructor/>

Расчёт справедливой стоимости земельных участков приведен в таблице ниже.

Табл. 9.5

Расчет справедливой стоимости земельного участка

Элементы сравнения	Оцениваемый участок	Аналоги		
		1	2	3
Стоимость предложения, руб./1 кв.м.	-	15	15	14
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость руб./1 кв.м.		15	15	14
Условия финансирования	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость руб./1 кв.м.		15	15	14
Условия продажи	Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость руб./1 кв.м.		15	15	14
Дата предложения	Август 2020	Август 2020	Август 2020	Август 2020
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость руб./1 кв.м.		15	15	14
Разница между стоимостью предложения и ценой продажи		торг предусматривается	торг предусматривается	торг предусматривается
Корректировка		-21,9%	-21,9%	-21,9%
Скорректированная стоимость руб./1 кв.м.		12	12	11
Местоположение	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, с. Маматово	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, д. Державино	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, с. Кирби
Корректировка на статус населенного пункта	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость руб./1 кв.м.	-	12	12	11
Разрешенное использование	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство
Корректировка		0%	0%	0%
Площадь земельного участка, кв.м.	6 083 364,00	65 000,00	190 000 000,00	44 936,00
Расчетный коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка		-32%	-21%	-32%
Инженерные коммуникации	Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка
Корректировка		0%	0%	0%
Корректировка на конфигурацию, форму и рельеф земельного участка	Ровный, менее пригодный для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	Ровный, свободен от улучшений	Ровный, свободен от улучшений	Ровный, свободен от улучшений

Элементы сравнения	Оцениваемый участок	Аналоги		
		1	2	3
Корректировка		-17%	-17%	-17%
Наличие ограждений участка	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка		0%	0%	0%
Наличие исходно-разрешительной документации	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка		0%	0%	0%
Для выводов:				
Общая чистая коррекция		-71%	-60%	-71%
Скорректированная стоимость руб./1 кв.м.		4,48	6,02	4,21
Общая валовая коррекция		71%	60%	71%
Коэффициенты весомости		0,32	0,35	0,32
Коэффициент вариации	19,89%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 20%		
Рыночная стоимость земельного участка, рассчитанная в рамках сравнительного подхода руб. кв.м.		4,93		
Рыночная стоимость земельного участка, рассчитанная в рамках сравнительного подхода руб.		30 000 856		

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 9.6

Расчет справедливой стоимости земельного участка

Элементы сравнения	Оцениваемый участок	Аналоги		
		1	2	3
Стоимость предложения, руб./1 кв.м.	-	15	15	14
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость руб./1 кв.м.		15	15	14
Условия финансирования	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость руб./1 кв.м.		15	15	14
Условия продажи	Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость руб./1 кв.м.		15	15	14
Дата предложения	Август 2020	Август 2020	Август 2020	Август 2020
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость руб./1 кв.м.		15	15	14
Разница между стоимостью предложения и ценой продажи		торг предусматривается	торг предусматривается	торг предусматривается
Корректировка		-21,9%	-21,9%	-21,9%
Скорректированная стоимость руб./1 кв.м.		12	12	11

Элементы сравнения	Оцениваемый участок	Аналоги		
		1	2	3
Местоположение	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, с. Маматово	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, д. Державино	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, с. Кирби
Корректировка на статус населенного пункта	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость руб./1 кв.м.	-	12	12	11
Разрешенное использование	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство
Корректировка		0%	0%	0%
Площадь земельного участка, кв.м.	5 388,00	65 000,00	190 000 000,00	44 936,00
Расчетный коэффициент	1,00	1,00	0,87	1,00
Корректировка		0%	15%	0%
Инженерные коммуникации	Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка
Корректировка		0%	0%	0%
Корректировка на конфигурацию, форму и рельеф земельного участка	Ровный, свободен от улучшений	Ровный, свободен от улучшений	Ровный, свободен от улучшений	Ровный, свободен от улучшений
Корректировка		0%	0%	0%
Наличие ограждений участка	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка		0%	0%	0%
Наличие исходно-разрешительной документации	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка		0%	0%	0%
Для выводов:				
Общая чистая коррекция		-22%	-7%	-22%
Скорректированная стоимость руб./1 кв.м.		12,02	13,97	11,30
Общая валовая коррекция		22%	37%	22%
Коэффициенты весомости		0,36	0,27	0,36
Коэффициент вариации	11,11%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 20%		
Рыночная стоимость земельного участка, рассчитанная в рамках сравнительного подхода руб. кв.м.		12,3		
Рыночная стоимость земельного участка, рассчитанная в рамках сравнительного подхода руб.		66 112		

Источник информации: расчеты Оценщика

Обоснование внесенных корректировок

Условия финансирования

Условия финансирования при совершении сделки с объектами-аналогами №1 - №3 и оцениваемыми объектами одинаковы, следовательно, величина поправки равна нулю.

Условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов №1 - №3 и оцениваемых объектов одинаковы (публичная оферта), следовательно, величина поправки равна нулю.

Дата предложения (изменение цен во времени)

Дата проведения оценки – 27 августа г. Даты предложений актуальны на дату оценки. Учитывая вышеизложенное, величина необходимой корректировки принята равной нулю.

Качество прав

Оцениваемыми объектами являются земельные участки, принадлежащие на правах собственности, так же, как и объекты-аналоги №№1-3, корректировка не требуется.

Разница между ценой предложения и ценой сделки

Поправка на торг. Цены предложения объектов отличаются от цен реальных сделок на вторичном рынке недвижимости, которые, как правило, происходят по более низким ценам.

Корректировка на торг определяется на основании данных Справочника оценщика недвижимости – 2018, «Земельные участки, часть 2», под ред. Лейфера Л.А, Нижний Новгород. Согласно анализу рынка и анализу выявленных предложений, можно сделать вывод о том, что рынок земельных участков в Республике Татарстан находится в неактивном состоянии. Таким образом, корректировка на торг принималась по неактивному рынку.

Табл. 9.7

Скидка на торг

Показатель	Среднее	Минимальное значение	Максимальное значение
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,9%	14,8%	29%

Источник графического материала: Справочника оценщика недвижимости – 2018, «Земельные участки, часть 2», под ред. Лейфера Л.А, Нижний Новгород, стр. 280, табл. 140

Учитывая тот факт, что оцениваемые земельные участки по группе №5 имеют меньшую ликвидность по сравнению с отобранными для расчета объектами аналогами, оценщик принимает корректировку на торг по верхней границе расширенного интервала в размере -29%.

Корректировка на местоположение

Расположение объекта недвижимости и его окружение значительно влияет на стоимость его на рынке. Как правило корректировка применяется к стоимости земельных участков, на которых расположены улучшения. Так же, оценщик анализирует местоположение по районам города, в которых расположены объекты. В силу данных причин, оценщиком анализируется корректировка на местоположение земельных участков по отношению к областному центру.

Исходя из анализа местоположения объекта оценки и объектов аналогов, можно сделать вывод, что объект оценки и объекты аналоги имеют условно равную удаленность от областного центра и располагаются в сельскохозяйственном районе. Корректировка не требуется.

Вид разрешенного использования, категория земель

Объект оценки, как и объекты относятся к категории земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: сельскохозяйственное производство. Корректировка не требуется.

Площадь земельного участка

В рынке земли стоимость большого земельного участка меньше стоимости меньшего по площади земельного участка в расчете на удельный показатель.

Данная корректировка определяется на основании данных Справочника оценщика недвижимости – 2018, «Земельные участки сельскохозяйственного назначения», под ред. Лейфера Л.А, Нижний Новгород

Рис. 9.8

Зависимость стоимости земельных участков от площади

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под пашни			
Отношение удельной цены земельного участка площадью от 10 до 30 га к удельной цене такого же объекта площадью менее 10 га	0,87	0,80	0,93
Отношение удельной цены земельного участка площадью от 30 до 100 га к удельной цене такого же объекта площадью менее 10 га	0,78	0,70	0,85
Отношение удельной цены земельного участка площадью от 100 до 1000 га к удельной цене такого же объекта площадью менее 10 га	0,68	0,59	0,77
Отношение удельной цены земельного участка площадью свыше 1000 га к удельной цене такого же объекта площадью менее 10 га	0,59	0,47	0,71

Источник информации: Справочник оценщика земельные участки - 2018. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2018, стр. 101, табл. 34

Табл. 9.9

Расчет корректировки на площадь земельных участков

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь земельных участков, кв. м.	6 083 364,00	65 000,00	190 000 000,00	44 936,00
Расчетный коэффициент	1,00	0,87	1,00	1,00
Корректировка на площадь		-32%	-21%	-32%
Площадь земельных участков, кв. м.	5 388,00	65 000,00	190 000 000,00	44 936,00
Расчетный коэффициент	1,00	1,00	0,87	1,00
Корректировка на площадь		0%	15,0%	0%

Источник информации: расчеты Оценщика

Корректировка на конфигурацию, форму и рельеф земельного участка

На основании данных сайта Статриелт на 01.04.2020 (<https://statrielt.ru/statistika-rynka>) и на основании консультации с заказчиком была применена корректировка 0,83/1-1= -17 % для более привлекательных земельных участков в зависимости от степени влияния фактора.

Табл. 9.10

Конфигурация земельных участков

Группа	Среднее значение	Расширенный интервал	
Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	1	1	1
Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	0,83	0,74	0,93
С панорамным видом на окрестность	1,17	1,10	1,25

Источник графического материала: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2162-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-04-2020-goda>

Корректировка на коммуникации

Известно, что наличие или отсутствие коммуникации в виде водоснабжения, канализации, газоснабжения, электроснабжения и др., в значительной степени влияет на стоимость земельного участка.

В данном случае у оцениваемого объекта и у объектов аналогов №1-3 коммуникации по границе. Корректировка не требуется.

Весовые коэффициенты при расчёте окончательного значения стоимости оцениваемых земельных участков определялись, исходя из величины общей чистой и валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

При согласовании результатов оценщик исходил из того, что чем больше корректировок было применено для конкретного аналога, тем он больше отличается от оцениваемых объектов и тем ниже точность полученного результата.

Для согласования результатов расчета использовались весовые коэффициенты, которые определялись по зависимости:

$$K_i = \frac{B_i}{B_c}; \quad B_i = \left(1 - \frac{P_i}{P_c}\right); \quad B_c = \sum_{i=1}^n B_i; \quad P_c = \sum_{i=1}^n P_i;$$

где:

K_i – весовой коэффициент i -го результата;

B_i – вес i -го результата;

B_c – сумма весов результатов;

P_i – величина валовой корректировки i -го результата;

P_c – сумма величин валовых корректировок результатов.

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ

Международными стандартами оценки рекомендуется применять три подхода оценки – затратный, сравнительный и доходный. Российские стандарты закрепляют эти подходы как обязательные. Следование международным стандартам и российскому законодательству вызывает необходимость согласования полученных результатов, так как названные подходы применяются к одному и тому же объекту в рамках одной и той же оценочной процедуры.

Согласование результата оценки – получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества.

В виду того, что не представляется возможным произвести расчет справедливой стоимости в рамках доходного и затратного подходов, справедливая стоимость объекта оценки принимается равной справедливой стоимости, определенной в рамках сравнительного подхода.

Так как расчеты производились в рамках одного сравнительного подхода, согласование результатов не требуется.

Проведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на 27 августа 2020 г. составляет:

Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки

№ п/п	Действующий кадастровый номер	Категория/разрешенное использование	Месторасположение	Площадь, кв. м.	Справедливая стоимость, руб.
1	16:24:000000:6245	Земли сельскохозяйственного назначения (Для сельскохозяйственного производства)	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение	6 083 364,00	30 000 856
2	16:24:240301:3422	Земли сельскохозяйственного назначения (Для сельскохозяйственного производства)	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение	5 388,00	66 112

Источник информации: Задание на проведение оценки №3 от «31» августа 2020 г., к Договору на оказание услуг по оценке №27112019-03 от «27» ноября 2019 г.

11. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавшие данный отчет оценщики настоящим удостоверяют, что:

- Все данные, представленные в Отчете, изложены верно и соответствуют действительности.
- Приведенные в Отчете анализ, мнения и заключения ограничиваются только оговоренными предпосылками и ограничительными условиями, являющимися частью Отчета, и являются непредвзятым профессиональным анализом, мнением и заключением.
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни будущей заинтересованности в оцениваемой собственности, а также не имеет личных предубеждений относительно всех участвующих сторон.
- Величина вознаграждения Оценщика никак не связана действиями или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений и заключений, содержащихся в отчете, или полученных при его использовании.
- У оценщиков, подписавших данный отчет, не было личной заинтересованности или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке имущества рассматриваемого в настоящем отчете, или в отношении сторон, имеющих к нему причастность. Оценщики выступали в качестве беспристрастных консультантов.
- С учетом опыта оценщиков, удостоверяем, что изложенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок.
- В процессе анализа данных ни одно лицо не оказывало Оценщику сколько-нибудь существенной помощи.
- Оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных условиями исходной задачи. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете.
- Настоящая оценка была произведена в соответствии с:
 - ✓ Федеральным законом от 29.07.1998 г «Об оценочной деятельности в РФ», № 135-ФЗ, №143-ФЗ;
 - ✓ системой нормативных документов общественной организации Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент»
 - ✓ профессиональной практикой и указанной ниже справочной и профессиональной литературой.
- Расценки за это исследование никоим образом не связаны с величиной рыночной стоимости объекта, оцениваемого в настоящем отчете.
- Задание на оценку не основывалось на требовании получения определенного результата; все лица, участвовавшие в подготовке настоящего отчета и оказавшие профессиональное содействие в оценке, указаны ниже.

Квалификация непосредственного исполнителя подтверждена соответствующими документами, приложенными к настоящему отчету (Приложение).

Генеральный директор
ООО «АВЕРТА ГРУПП»

Оценщик



А.А. Шаров

Е.Е. Денисюк

03 сентября 2020 г.

12. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

Нормативные документы

1. Гражданский кодекс РФ. Ч. I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26 января 1996 г.
2. Федеральный закон от 29 ноября 2001 года № 156-ФЗ "Об инвестиционных фондах".
3. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля .1998 г., №135-ФЗ в редакции Федерального закона Российской Федерации от 23.07.2013 г.
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1) (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297).
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №298).
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №299).
7. Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.
8. Международные стандарты оценки 2011 г. International Valuation Standards.
9. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 27.06.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н);

Справочная литература

1. Разъяснение по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости. — М.: РУТИ, 1995.
2. Справочник Оценщика недвижимости – 2017» «Земельные участки» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 г., под редакцией Лейфера Л. А.
3. Интернет-ресурсы (www.4estate.ru, www.allmoscowoffices.ru, www.koegelic.ru, www.fortexgroup.ru, www.incify.ru, www.avito.ru, www.cian.ru, www.realty.dmir.ru, www.roszem.ru, www.appriser.ru, www.rway.ru и др.).

Методическая литература

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
3. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
4. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2006.
5. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
6. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГУ, 1997. – 442 с.
7. Фридман Д, Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
8. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.

13. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки (п. 8 ФСО №1).

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки (п. 13 ФСО №1).

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (п. 15 ФСО №1).

Инвестиционная стоимость объекта оценки - стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки (п. 8 ФСО №2).

Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (п.9 МСФО №13).

Итоговая величина стоимости объекта оценки - величина стоимости объекта оценки, определенная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (п. 6 ФСО №1).

Кадастровая стоимость объекта оценки - определенная методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки (п. 10 ФСО №2).

Метод оценки - последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (п. 7 ФСО №1).

Затраты на замещение объекта оценки - затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки (п. 15 ФСО №1).

Объект-аналог объекта оценки - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п. 14 ФСО №1).

Отчет об оценке - документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральным стандартом оценки, №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3) стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки(п. 3 ФСО №3).

Подход к оценке - совокупность методов оценки, объединенных общей методологией (п. 7 ФСО №1).

Рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

- объект оценки представлен на открытый рынок посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки без принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны;

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме (п. 6 ФСО №2).

Цена сделки - разумное вознаграждение за объект оценки без принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны (п. 6 ФСО №2).

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах (п. 14 ФСО №1).

Срок экспозиции объекта оценки - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним (п. 12 ФСО №1).

14. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧИЕ
ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ» • НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»

ДЕЛОВОЙ СОЮЗ
ОЦЕНЩИКОВ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

**Денисюк
Елена Евгеньевна**

Является членом
Некоммерческого партнерства
СРО «Деловой Союз Оценщиков»

Паспорт выдан: ОВД "Академический гор. Москвы, к/п 772-091

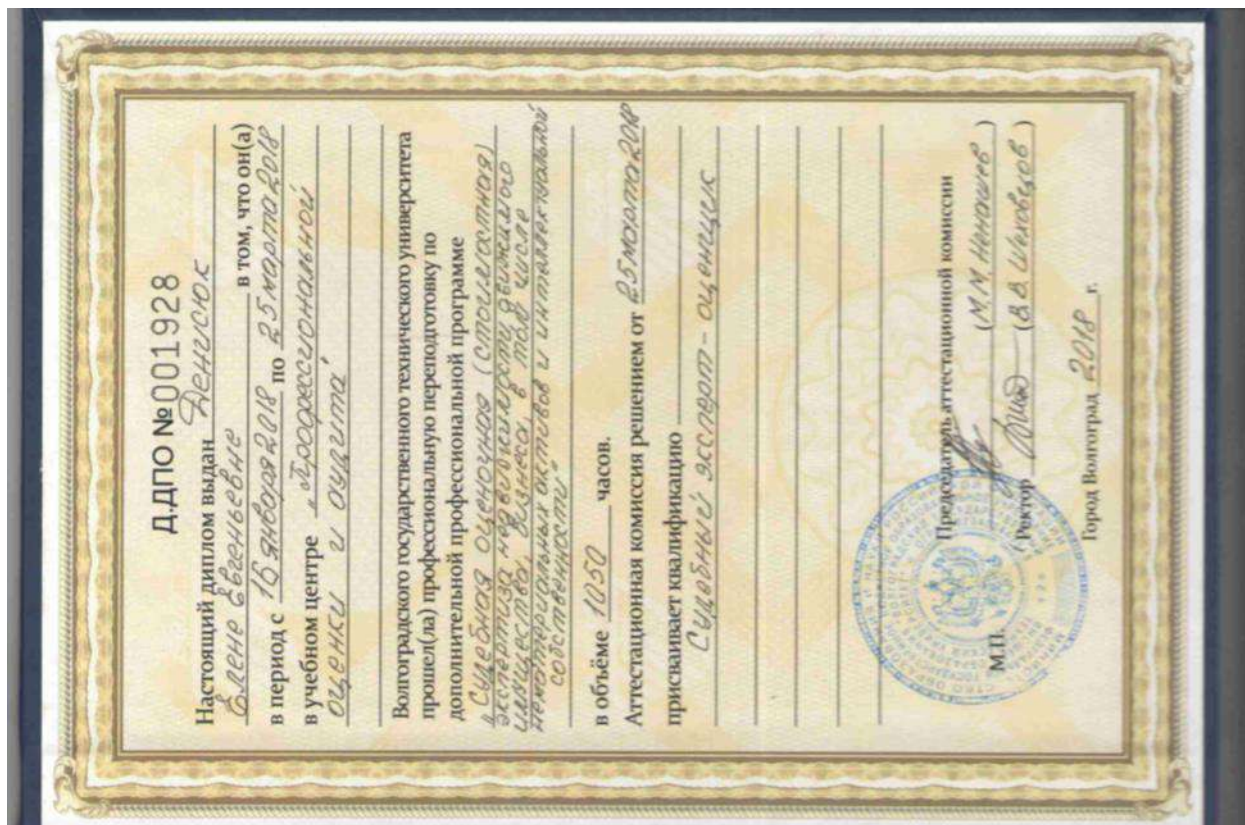
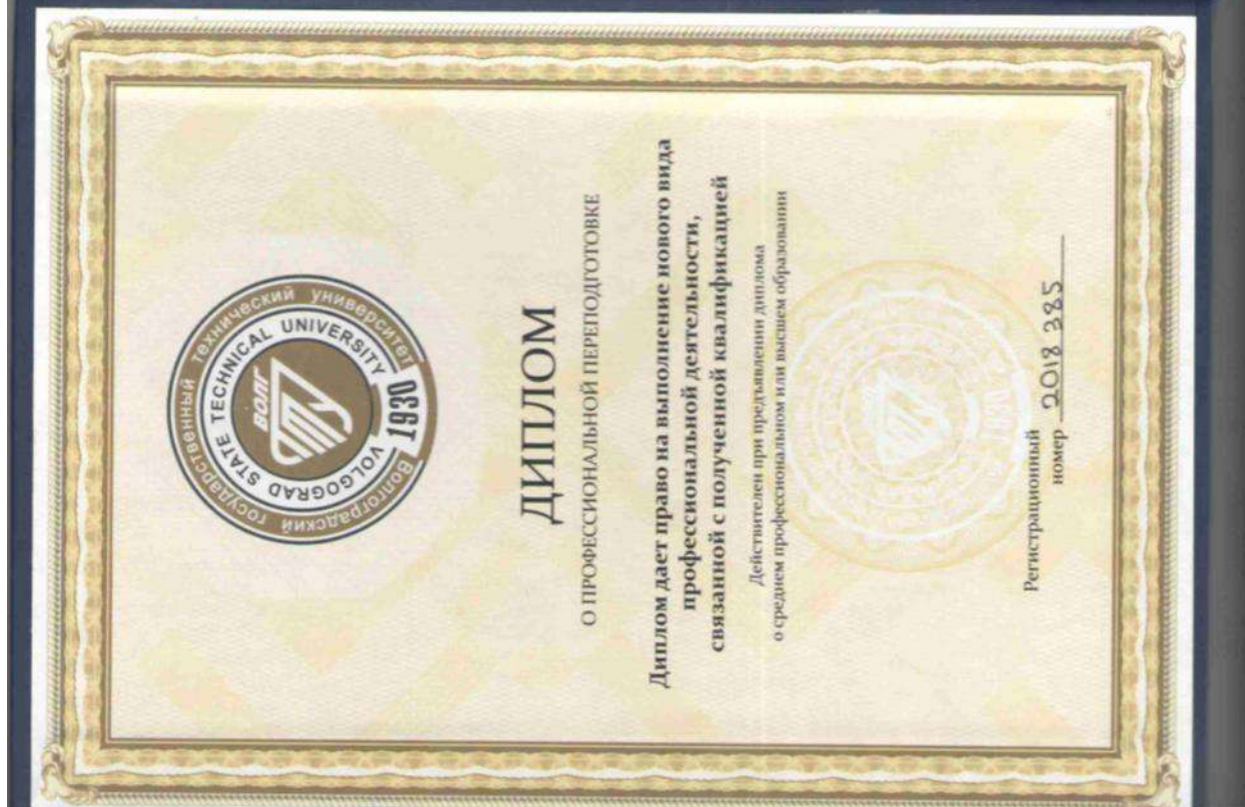
Свидетельство № 1058

Дата выдачи: 06 апреля 2018 г.

Зарегистрирован: г. Москва, Кочновский проезд, д. 4, корп. 1, кв. 296

Председатель Президиума
Некоммерческого партнерства
Саморегулируемой организации
«Деловой Союз Оценщиков»
Ворончихин ДВ.

«Деловой Союз Оценщиков»







Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 06/2003

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ
ППИ № 323174

Настоящий диплом выдан Евгению Евгеньевичу Денисюк
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 16 ноября 2001 г. по 19 февраля 2003 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)
Институте
профессиональной оценки
по программе «Оценка
стоимости предприятий
(бухгалтерия)

Государственная аттестационная комиссия решением от 19 февраля 2003 г.
устанавливает право (соответствие квалификации) Денисюк
Евгений Евгеньевич
на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки
стоимости предприятий (бухгалтерия)

Город Москва

Председатель государственной
аттестационной комиссии
А.П. Богачев
(подпись, печать, расшифровка)
А.В. Богачев

ХИО - Ташкент, 1980

ИНСТИТУТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Романюк Евгению Евгеньевичу (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 11.09.2020 г. по 11.09.2020 г.

повысил(а) свою квалификацию в (на) ЧПУ с ЧПУ (наименование)

по программе (наименование образовательной программы)

судебная практика (наименование)

в объеме 48 часов (количество часов)

За время обучения след(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
<u>судебная практика</u>	<u>48</u>	<u>хорошо</u>
<u>интервью</u>		

Пропис(а) стажировку в (на) _____ (наименование предприятия)

выполнил(а) итоговое задание на тему _____ (наименование темы)

Город Можга год 2020

Директор (инструктор) С.С.С. Секретарь С.С.С.

Свидетельство является документом о повышении квалификации

Регистрационный номер 0036/2020

Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ ПО МЕСТУ ЕЕ НАХОЖДЕНИЯ

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АВЕРТА ГРУПП"

(полное наименование российской организации в соответствии с учредительными документами)

ОГРН

1 1 0 7 7 4 6 5 5 2 1 9 8

поставлена на учет в соответствии с

Налоговым кодексом Российской Федерации

12.03.2018

(число, месяц, год)

в налоговом органе по месту нахождения **Инспекция Федеральной налоговой
службы № 6 по г. Москве**

7 7 0 6

(наименование налогового органа и его код)

и ей присвоен

ИНН/КПП

7 7 1 3 7 1 0 6 7 0

/ 7 7 0 6 0 1 0 0 1

Главный государственный налоговый инспектор
отдела формирования дел Межрайонной инспекции
Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве



А. А. Барбин

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Нагорный пр-д, 6
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru



RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС
к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки № 922/1701904326

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между СПАО «РЕСО-Гарантия» (125047, г. Москва, ул. Гашека, д. 12, стр. 1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710043320) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «26» марта 2020 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	ООО «АВЕРТА ГРУПП» 119180, г. Москва, ул. Якиманка Б., д. 31, эт. 3 пом. 1 ИНН 7713710670 р/с 40702810497870000048 ПАО «РОСБАНК» БИК 044525256 к/с 30101810000000000256
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 15.04.2020г. по 24 часа 00 минут 14.04.2021г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая государственную кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 15.04.2017 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	1.000.001.000 (Один миллиард одна тысяча) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	114.000 (Сто четырнадцать тысяч) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/1701904326 - Правила страхования.
Представитель Страховщика:	Горизонт СБ ООО
	Код: 33557302

Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.



/Шаров А.А./



/А.Ю. Батин/

**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ
ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 0346R/776/00018/20**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 0346R/776/00018/20 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: **Денисюк Елена Евгеньевна**
Местоахождение: г. Москва, Кочновский пр-зд, д. 4, корп. 1, кв 296
ИНН 502901215993

Объект страхования: А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: **30 000 000,00 (Тридцать миллионов руб. 00 коп.).** - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Франшиза: не установлена.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:
Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «25» апреля 2020 г. и действует по 23 часа 59 минут «24» апреля 2021 г. включительно.
Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.
Случай признается страховым при условии, что:
- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»



Страхователь:
Денисюк Елена Евгеньевна

_____ / Денисюк Е.Е. /

Место и дата выдачи полиса: г. Москва
«18» марта 2020 г.

15. ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА

Предложения о продаже земельных участков, используемых при расчете справедливой стоимости в рамках сравнительного подхода

Аналог №1

27.08.2020

Земли сельхозназначения, 650 соток на продажу — город Лаишево : Domofond.ru

1 000 000 Р

В ипотеку за 8 621 РУБ./мес.

% Выбрать ипотечную программу

Земли сельхозназначения, 650 соток

Республика Татарстан, Лаишевский район, деревня Маматово, Лаишево, Татарстан

★ В избранное

📌 Получать похожие объявления



Связаться с владельцем

0 () —

Земли сельхозназначения, 650 соток

Продаю земельный участок 6,5 га в собственности, Лаишевский район, Среднедевятовское сельское поселение, село Маматово, 200 метров до трассы (Шали-Сорочьи горы), земленазначение сельхозпроизводство, асфальт до участка, газ 30 метров, свет по краю участка. 16:24:100502:113

Информация о предложении

Тип: Участок

Номер в каталоге: 114610367

Расстояние от центра: 20 км

Площадь: 650 соток

Цена: 1 000 000 Р

Цена за сотку: 1 538 Р

Тип объекта: Земли СНТ

Дата публикации объявления: 26/8/2015

Дата обновления объявления: 27/8/2020

Расположение

Республика Татарстан, Лаишевский район, деревня Маматово, Лаишево, Татарстан

● Это предложение ● Похожие предложения



<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-laishevo-114610367>

1/2

27.08.2020

Участок 19 га (СНТ, ДНП) на продажу в Лаишево | Продажа земельных участков в Лаишево | Авито

Объявления Магазины Бизнес Помощь



Вход и регистрация

Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Земельные участки

Поиск по объявлениям

Москва

Метро / Район / Направ...

Найти

Лаишево · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

В каталог

Следующее →

Участок 19 га (СНТ, ДНП)

2 900 000 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

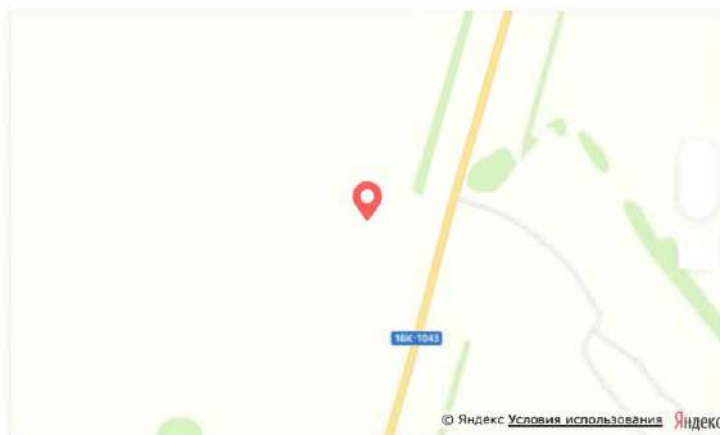
13 августа в 06:02

Площадь: 1900 сот.; Расстояние до города: 15 км

8 965 607-77-79

Республика Татарстан, Лаишевский р-н

Скрыть карту



Написать сообщение

Отвечает в течение дня

рустем

Частное лицо

На Авито с декабря 2012

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 999158397,

4915 (+2)

Земельный участок возле автодороги оренбургский тракт, возможен обмен

Пожаловаться

Похожие объявления



Участок 17 га (СНТ, ДНП)

2 300 000 ₽

пос. Александровский
24 августа 11:18



Участок 60 га (СНТ, ДНП)

7 500 000 ₽

Лаишево
11 августа 16:25



Участок 18 га (СНТ, ДНП)

3 499 000 ₽

с. Именьково
18 августа 20:49



Участок 9 га (СНТ, ДНП)

4 399 000 ₽

с. Емельяново



Участок 46.4 га (СНТ, ДНП)

8 000 000 ₽

с. Чирпы



Участок 18.4 га (СНТ, ДНП)

800 000 ₽

Лаишево

https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_19_ga_snt_dnp_999158397

1/2

27.08.2020

Участок 4.49 га (СНТ, ДНП) на продажу в Столбище | Продажа земельных участков в Столбище | Авито

Объявления Магазины Бизнес Помощь



Вход и регистрация

Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Земельные участки

Поиск по объявлениям

Москва

Метро / Район / Направ...

Найти

Столбище · ... · Земельные участки · Купить · Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

В каталог

Следующее →

Участок 4.49 га (СНТ, ДНП)

650 000 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

18 августа в 22:40



8 903 342-41-97

Написать сообщение

Ильмира

Частное лицо

На Авито с апреля 2020

Завершено 2 объявления

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1891194303, 1118 (+11)

Площадь: 449.4 сот.; Расстояние до города: 12 км

Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Кирби

Скрыть карту

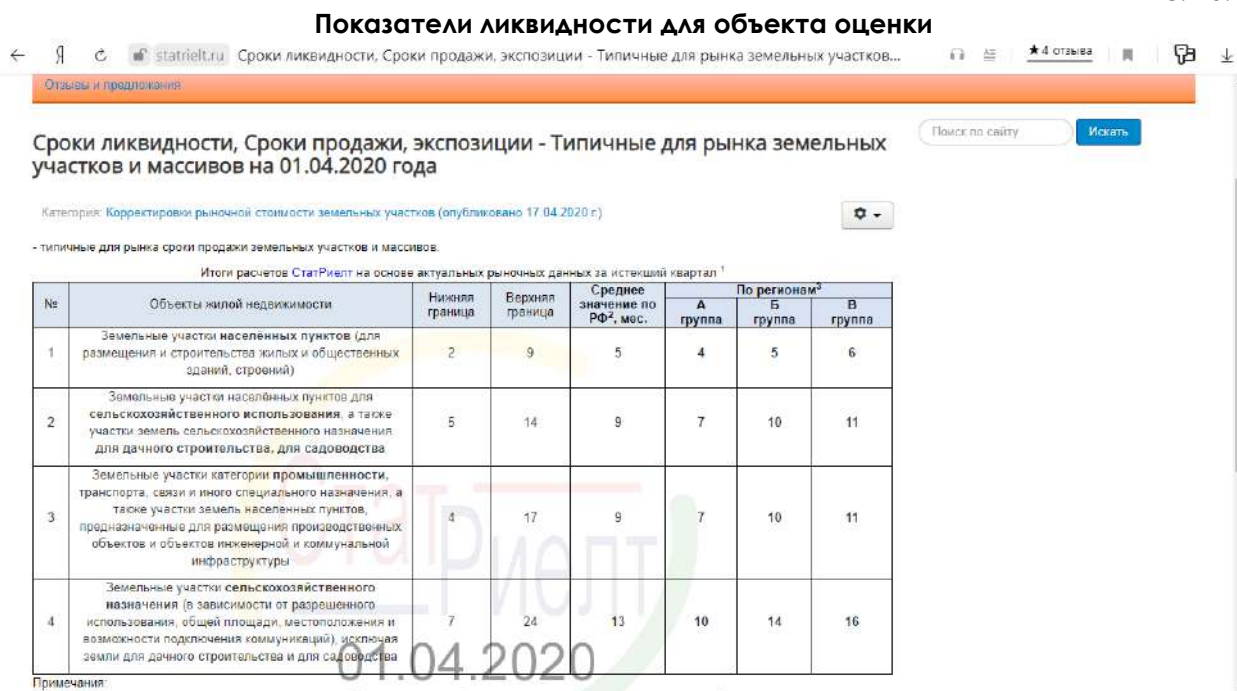


Продаю 3 земельных участка сельскохозяйственного назначения, каждый площадью 4,5 га.

Лаишевский район с.Кирби.

Рядом: Столбище, Сокуры, Кабаны, река Мёша.

Кадастровый номер 16:24:110302:342(3)(4)



Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2159-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-04-2020-goda> Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов не менее пятидесяти предложений в различных регионах Российской Федерации

Рис. 15.2

Показатели скидок на торг

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 140

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,0%	11,4%	24,7%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,7%	10,2%	21,2%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,9%	14,8%	29,0%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,4%	9,9%	23,0%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,4%	8,9%	19,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	19,6%	13,2%	26,0%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,1%	10,9%	23,2%

Показатели корректировок на коммуникации

Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.04.2020 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 17.04.2020 г.)

Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется планомерностью развития систем коммуникаций территорий.

Итоги расчета **СтатРиелт** на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций:			1,00
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,06	1,14	1,09
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,04	1,09	1,06
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,14	1,07
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,05	1,27	1,14
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,06	1,16	1,10

Примечание:

Источник графического материала: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2162-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-04-2020-goda>

Показатели корректировок на местоположение

Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 14

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,69	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,58	0,63
Прочие населенные пункты	0,51	0,47	0,54
Под офисно-торговую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,78	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,70	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,64
Прочие населенные пункты	0,49	0,46	0,52
Под жилую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,78	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,69	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,57	0,63
Прочие населенные пункты	0,48	0,44	0,51
Под объекты рекреации			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,78	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,70	0,66	0,73
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,57	0,65
Прочие населенные пункты	0,50	0,46	0,55

81

Источник информации: Справочник оценщика земельные участки - 2018. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2018, стр. 81, табл. 14

16. ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ
ОЦЕНКИ

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____
28.08.2020		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		16:24:000000:6245	
Номер кадастрового квартала:	16:24:000000		
Дата присвоения кадастрового номера:	27.08.2020		
Раннее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокурновское сельское поселение		
Площадь:	6083364 +/- 2158 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	16:24:000000:5650, 16:24:000000:5810, 16:00:000000:1034, 16:00:000000:243, 16:24:000000:4937, 16:24:000000:4397, 16:24:000000:4396, 16:24:000000:5068, 16:24:000000:1592, 16:24:000000:4970		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Виды разрешенного использования:	для сельскохозяйственного производства		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Граница земельного участка состоит из 4-х отрезков. Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) в кадастровых номерах (кадастровым номером) 16:24:000000:5996, образованном 2 земельными участками из 1-го земельного участка с кадастровым номером 16:24:000000:5996 АКИ. Поводом: договор от 20.07.2020 аналитический		
Получатель выписки:	Закрытый реальный паевой инвестиционный фонд "Фондальный инвестиционный фонд"		

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА (полное наименование должности)	Юрдинна О. Б. (подпись)
---	----------------------------

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

Земельный участок		(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
28.08.2020			
Кадастровый номер:		16:24:000000:6245	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд "ТФБ-Рентный инвестиционный фонд" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 16:24:000000:6245-16/023/2020-1 от 27.08.2020		
3. Документы-основания:	3.1. Акт приема-передачи недвижимого имущества от 15.10.2009 №2; 3.1. Заявка на приобретение инвестиционных паев №ТФБ-Р-2 для юридических лиц от 15.10.2009		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4.1.1.	вид	Прочие ограничения (обременения), Особый режим использования земли, охранная зона нефтепровода	
	дата государственной регистрации:	27.08.2020	
	номер государственной регистрации:	16:24:000000:6245-16/023/2020-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	Срок не определен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	ОАО "Северо-Западные магистральные нефтепроводы", ИНН: 1645000340	
	основание государственной регистрации:	Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ; Постановление Кабинета Министров РФ "Об утверждении Порядка использования земель в охраняемых зонах трубопроводов" от 20.08.2007 №395	
4.	вид	Доверительное управление, Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	27.08.2020	
	номер государственной регистрации:	16:24:000000:6245-16/023/2020-3	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	по 31.03.2024	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Простор Инвест" Д.У.ЭРПИФ "Инвестиционный рентный фонд", ИНН: 7707423596	
4.1.2.	основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения №10 в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "ТФБ-Рентный инвестиционный фонд" от 29.02.2016, Правила доверительного управления от 24.04.2009, выдавший орган: ; Изменения и дополнения №13 в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "ТФБ-Рентный инвестиционный фонд" от 27.08.2019, Изменения и дополнения №12 в правила доверительного управления от 16.04.2019, выдавший орган: ; Изменения и дополнения №11 в правила доверительного управления от 09.11.2018, выдавший орган: ; Изменения и дополнения №14 в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Инвестиционный рентный фонд" от 12.12.2019 №*; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "ТФБ - Рентный инвестиционный фонд" от 09.12.2013 №1209; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "ТФБ - Рентный инвестиционный фонд" от 02.05.2012 №9; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "ТФБ - Рентный инвестиционный фонд" от 12.07.2012 №13; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "ТФБ - Рентный инвестиционный фонд" от 12.12.2012 №24	
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют	
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА

(подпись) (инициалы, фамилия)

Яруллина О. Б.

(подпись) (инициалы, фамилия)

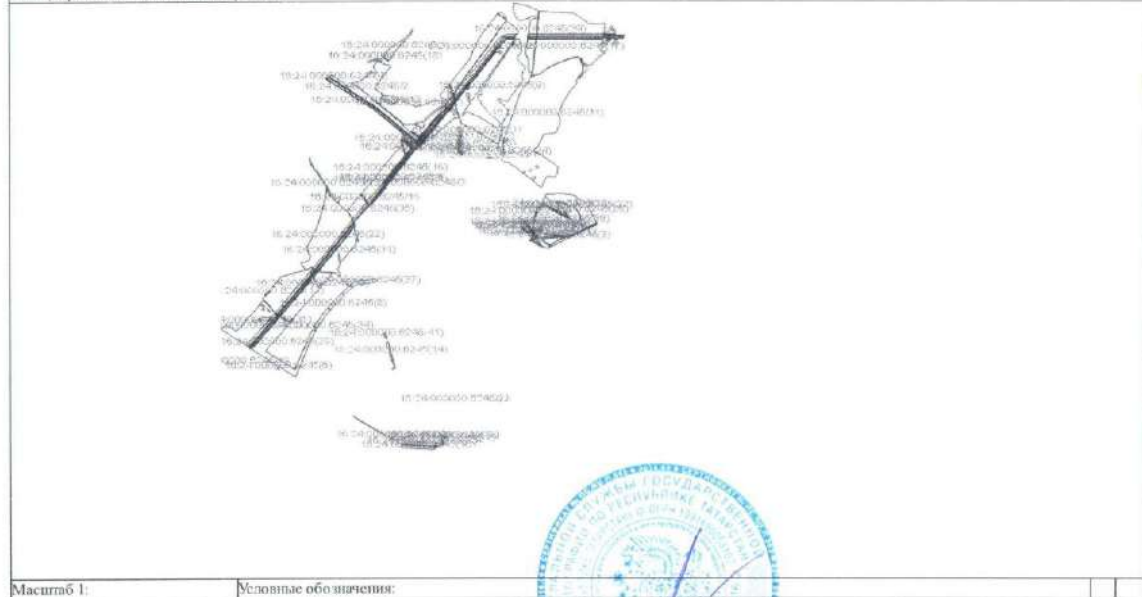


Раздел 3

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3:	Всего разделов:
28.08.2020		Всего листов выписки:	
Кадастровый номер:		16:24:000000:6245	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1: _____ Условные обозначения: _____

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА	Яруллина О. Б.
(подпись, наименование должности)	(подпись, фамилия)

М.П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 1
Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
28.08.2020	
Кадастровый номер:	16:24:240301:3422
Номер кадастрового квартала:	16:24:240301
Дата присвоения кадастрового номера:	27.08.2020
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение
Площадь:	5388 +/- 642 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	16:24:000000:4397, 16:24:000000:4396
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования:	для сельскохозяйственного производства
Список записей об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 16:24:000000:5996, образованием 2 земельных участков путем раздела земельного участка с кадастровым номером 16:24:000000:5996 АКН Поволжье договор 40-20.07.07.2020 аналитический
Получатель выписки:	Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд "ТЭФ-Рентный инвестиционный фонд"

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА	Яруллина О. Б.
(подпись, наименование должности)	(подпись, фамилия)

М.П.

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

Земельный участок			
(код объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2	Всего разделов
28.08.2020			
Кадастровый номер:		16:24:240301:3422	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Подраздел «Историческая справка» - Закрытый рентный пассив инвестиционный фонд "ТФБ-Рентный инвестиционный фонд" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных пассив в реестре владельцев инвестиционных пассив и счетов депо владельцев инвестиционных пассив.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 16:24:240301:3422-16/023/2020-1 от 27.08.2020
3. Документ-основания:	3.1. Акт приема-передачи недвижимого имущества от 15.10.2009 №2; Заявка на приобретение инвестиционных пассив №ТФБ-Р-2 для юридических лиц от 15.10.2009
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1.1.	вид: Прочие ограничения (обременения), Особый режим использования земли: охранный зона нефтепровода дата государственной регистрации: 27.08.2020 номер государственной регистрации: 16:24:240301:3422-16/023/2020-2 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: Срок не определен лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта: ОАО "Северо-Западные магистральные нефтепроводы", ИНН: 1645000340 основание государственной регистрации: Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ; Постановление Кабинета Министров РТ "Об утверждении Порядка использования земель в охранных зонах трубопроводов" от 20.08.2007 №395
4.1.2.	вид: Доверительное управление, Доверительное управление дата государственной регистрации: 27.08.2020 номер государственной регистрации: 16:24:240301:3422-16/023/2020-3 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: по 31.03.2024 лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Простор Инвест" ДУЗРПИФ "Инвестиционный рентный фонд", ИНН: 7707423596 основание государственной регистрации: Изменения и дополнения №10 в правила доверительного управления Закрытым рентным пассивом инвестиционным фондом "ТФБ-Рентный инвестиционный фонд" от 29.02.2016; Правила доверительного управления от 24.04.2009, выдавший орган: ; Изменения и дополнения №13 в правила доверительного управления Закрытым рентным пассивом инвестиционным фондом "ТФБ-Рентный инвестиционный фонд" от 27.08.2019, Изменения и дополнения №12 в правила доверительного управления от 16.04.2019, выдавший орган: ; Изменения и дополнения №11 в правила доверительного управления от 09.11.2018, выдавший орган: ; Изменения и дополнения №14 в правила доверительного управления Закрытым рентным пассивом инвестиционным фондом "Инвестиционный рентный фонд" от 12.12.2019 №*; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым рентным пассивом инвестиционным фондом "ТФБ - Рентный инвестиционный фонд" от 09.12.2013 №1209; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым рентным пассивом инвестиционным фондом "ТФБ - Рентный инвестиционный фонд" от 02.05.2012 №9; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым рентным пассивом инвестиционным фондом "ТФБ - Рентный инвестиционный фонд" от 12.07.2012 №13; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым рентным пассивом инвестиционным фондом "ТФБ - Рентный инвестиционный фонд" от 12.12.2012 №24
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют

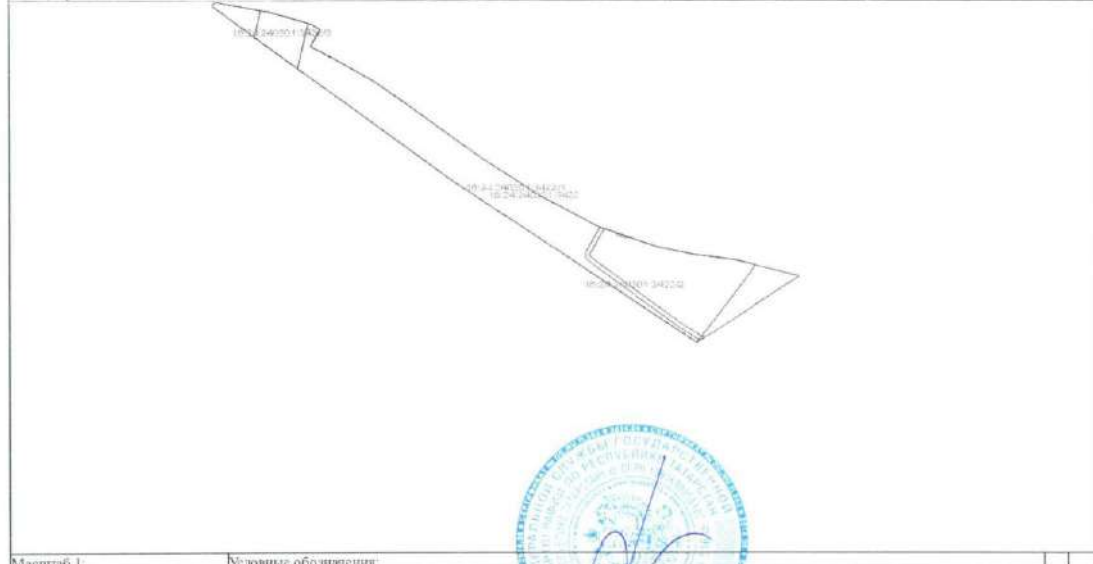
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА (подпись)	Ярулина О. Б. (подпись)



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

Земельный участок				
(под объектом недвижимости)				
Лист №	Раздел 3	Всего листов раздела 3:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
28.08.2020				
Кадистровый номер:		16:24:240301:3422		

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1: Условные обозначения:

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА	Ярушина О. Б.
(подпись заместителя начальника)	(подпись, фамилия)

М.П.