

ОТЧЕТ № 148Ю/02/21

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: «АВЕРТА ГРУПП»

Дата проведения оценки:
15 февраля 2021 г.

Дата составления отчета об оценке:
24 февраля 2021 г.

Москва-2021



119180, РФ, г. Москва,
ул. Большая Якиманка, 31
офис 322

avertagroup.ru
7 (495) 800 50 50
7 (925) 743 74 37

Сопроводительное письмо

В соответствии с договором № 27112019-03 от «27» ноября 2019 г. и Заданием на оценку № 8 от «20» февраля 2021 г. Оценщики ООО «АВЕРТА ГРУПП» произвели расчет справедливой стоимости земельных участков в количестве 2 единиц.

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 15 февраля 2021 г., составляет, округленно:

Таким образом, в соответствии с представленными в тексте Отчета расчетами, рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки, по состоянию на 15 февраля 2021 г., полученная сравнительным подходом, составляет, округленно:

12 146 183 (Двенадцать миллионов сто сорок шесть тысяч сто восемьдесят три) руб.¹

В том числе:

№ п/п	Действующий кадастровый номер	Категория/разрешенное использование	Месторасположение	Площадь, кв. м.	Справедливая стоимость, руб.
1	16:00:000000:68372	Земли сельскохозяйственного назначения (для ведения сельскохозяйственного производства)	Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Большеемеминское сельское поселение	1 783 901,00	2 658 012
2	16:15:000000:3592	Земли сельскохозяйственного назначения (для ведения сельскохозяйственного производства)	Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Большеемеминское сельское поселение	6 367 900,00	9 488 171

Источник информации: Задание на проведение оценки №8 от «20» февраля 2021 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

24 февраля 2021 г.

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).

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	8
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	12
3.1 СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА	13
3.2 СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ	13
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	14
5. ЗАКОНЫ, СТАНДАРТЫ И ДРУГИЕ НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	16
5.1 ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ, СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ ОЦЕНОЧНЫХ РАБОТ	17
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ.....	18
6.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
6.2 ЮРИДИЧЕСКОЕ, ЭКОНОМИЧЕСКОЕ И ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
6.3 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
6.4 АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
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	27
7.1.1 ПОКАЗАТЕЛИ СОЦИАЛЬНО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН В 2020 ГОДУ	32
7.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	33
7.4 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС И ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	35
7.5 АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН	35
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.....	38
7.5.2 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА	39
7.6 ОЦЕНКА ЛИКВИДНОСТИ	40
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	41
8.1 ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	41
8.2 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	41
8.3 ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ	44
9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	47
9.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	47
9.1.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	50
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ	57
11. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	59
12. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	60
13. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	61
14. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧИЕ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	63
15. ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА.....	72
16. ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ	77

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Табл. 1.1

Основные факты и выводы

Номер Отчета об оценке	№ 148Ю/02/21				
Основание для проведения оценки (порядковый номер отчета об оценке)	Задание на проведение оценки №8 от «20» февраля 2021 г., к Договору на оказание услуг по оценке №27112019-03 от «27» ноября 2019 г.				
Объект оценки и информация, идентифицирующая его	Земельные участки в количестве 2 позиций				
	№п/п	Кадастровый номер	Категория/разрешенное использование	Месторасположение	Площадь, кв.м.
	1	16:00:000000:68372	Земли сельскохозяйственного назначения (для ведения сельскохозяйственного производства)	Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Большемеминское сельское поселение	1 783 901,00
2	16:15:000000:3592	Земли сельскохозяйственного назначения (для ведения сельскохозяйственного производства)	Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Большемеминское сельское поселение	6 367 900,00	
Место нахождения объекта оценки	Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Большемеминское сельское поселение				
Заказчик оценки:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Простор Инвест» Д.У. Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд «Инвестиционный рентный фонд» Юридический адрес заказчика: 119071, г. Москва, ул. Орджоникидзе, д. 12, строение 4, этаж 6, комната 14; 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 = 89,6052 руб. 1 доллар = 73,9378 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	15 февраля 2021 г.
Дата осмотра Объекта оценки	Согласно заданию на оценку осмотр не производился.
Дата составления Отчета	24 февраля 2021 г.
Срок проведения оценки	20 февраля 2021 г.– 24 февраля 2021 г.
Справедливая стоимость, полученная при применении различных подходов:	
Затратный подход, руб.	Не применялся. Обоснованный отказ
Сравнительный подход, руб.	12 146 183
Доходный подход, руб.	Не применялся. Обоснованный отказ
Итоговая величина стоимости объекта оценки, руб.	12 146 183 (Двенадцать миллионов сто сорок шесть тысяч сто восемьдесят три) руб.

Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки

№ п/п	Действующий кадастровый номер	Категория/разрешенное использование	Месторасположение	Площадь, кв. м.	Справедливая стоимость, руб.
1	16:00:000000:68372	Земли сельскохозяйственного назначения (для ведения сельскохозяйственного производства)	Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Большемеминское сельское поселение	1 783 901,00	2 658 012
2	16:15:000000:3592	Земли сельскохозяйственного назначения (для ведения сельскохозяйственного производства)	Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Большемеминское сельское поселение	6 367 900,00	9 488 171

Источник информации: Задание на проведение оценки №8 от «20» февраля 2021 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

24 февраля 2021 г.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Табл. 2.1

Задание на оценку

Объект оценки	Земельные участки в количестве 2 позиций				
	№п/п	Кадастровый номер	Категория/разрешенное использование	Месторасположение	Площадь, кв.м.
	1	16:00:000000:68372	Земли сельскохозяйственного назначения (для ведения сельскохозяйственного производства)	Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Большеемеминское сельское поселение	1 783 901,00
2	16:15:000000:3592	Земли сельскохозяйственного назначения (для ведения сельскохозяйственного производства)	Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Большеемеминское сельское поселение	6 367 900,00	
Местонахождение объекта оценки	Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Большеемеминское сельское поселение				
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) представлен в таблице 2.2 данного отчета				
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	<p>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.</p>
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	<p>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.</p>
Вид стоимости	<p>Рыночная (Справедливая стоимость Объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимость.</p>
Суждение оценщика о возможных границах интервала ставки арендной платы объекта оценки	<p>Итоговый результат справедливой стоимости объекта оценки определялся без возможных границ интервала</p>
Дата оценки	<p>15 февраля 2021 г.</p>
Дата составления Отчета	<p>26 февраля 2021 г.</p>
Срок проведения оценки	<p>20 февраля 2021 г.– 26 февраля 2021 г.</p>
Требования к содержанию Отчета об оценке	<p>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</p>
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	<ol style="list-style-type: none"> 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

	<p>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.</p> <ol style="list-style-type: none">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. <p>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.</p>
--	--

Источник информации: Задание на проведение оценки №8 от «20» февраля 2021 г., к Договору на оказание услуг по оценке №271/2019-03 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	16:00:000000:68372	Земли сельскохозяйственного назначения (для ведения сельскохозяйственного производства)	Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Большеемеминское сельское поселение	1 783 901,00	Право собственности	Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд «Инвестиционный рентный фонд»	Доверительное управление, аренда	Выписка ЕГРН (представлена в Приложении «Документы заказчика»)
2	16:15:000000:3592	Земли сельскохозяйственного назначения (для ведения сельскохозяйственного производства)	Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Большеемеминское сельское поселение	6 367 900,00	Право собственности	Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд «Инвестиционный рентный фонд»	Доверительное управление, аренда	Выписка ЕГРН (представлена в Приложении «Документы заказчика»)

Источник информации: Задание на проведение оценки №8 от «20» февраля 2021 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. Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд «Инвестиционный рентный фонд» Юридический адрес заказчика: 119071, г. Москва, ул. Орджоникидзе, д. 12, строение 4, этаж 6, комната 14; 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: 3010181000000000256 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 №1144 от 16.10.2020г. - 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.

Источник информации: Данные заказчика, Данные Оценщика

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 заданию на проведение оценки №8 от «20» февраля 2021 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.

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 и аренда до марта 2022 года.

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.

Согласно заданию на оценку, объекты оцениваются без обременений прав. Оценка произведена в предположении отсутствия ограничений и обременений Объекта оценки.

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

Описание объекта оценки

№ п/п	Кадастровый номер	Категория/разрешенное использование	Месторасположение	Площадь, кв. м.	Вид права	Правообладатель	Ограничения и обременения	Источник информации
1	16:00:000000:68372	Земли сельскохозяйственного назначения (для ведения сельскохозяйственного производства)	Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Большеемеминское сельское поселение	1 783 901,0 0	Право собственности	Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд «Инвестиционный рентный фонд»	Доверительное управление, аренда	Выписка ЕГРН (представлена в Приложении «Документы заказчика»)
2	16:15:000000:3592	Земли сельскохозяйственного назначения (для ведения сельскохозяйственного производства)	Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Большеемеминское сельское поселение	6 367 900,0 0	Право собственности	Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд «Инвестиционный рентный фонд»	Доверительное управление, аренда	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	Земельные участки – 2 объекта
Кадастровый номер	16:00:000000:68372; 16:15:000000:3592
Местоположение оцениваемого объекта	Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Большеемеминское сельское поселение
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства
Текущее использование	Для сельскохозяйственного производства
Площадь земельных участков, кв. м.	8 151 801,00 (1 783 901 и 6 367 900)
Рельеф и форма участка	В основном рельеф спокойный, форма участков - неправильная
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 №8 от «20» февраля 2021 г., к Договору на оказание услуг по оценке №27112019-03 от «27» ноября 2019 г. осмотр оцениваемых земельных участков не проводился.



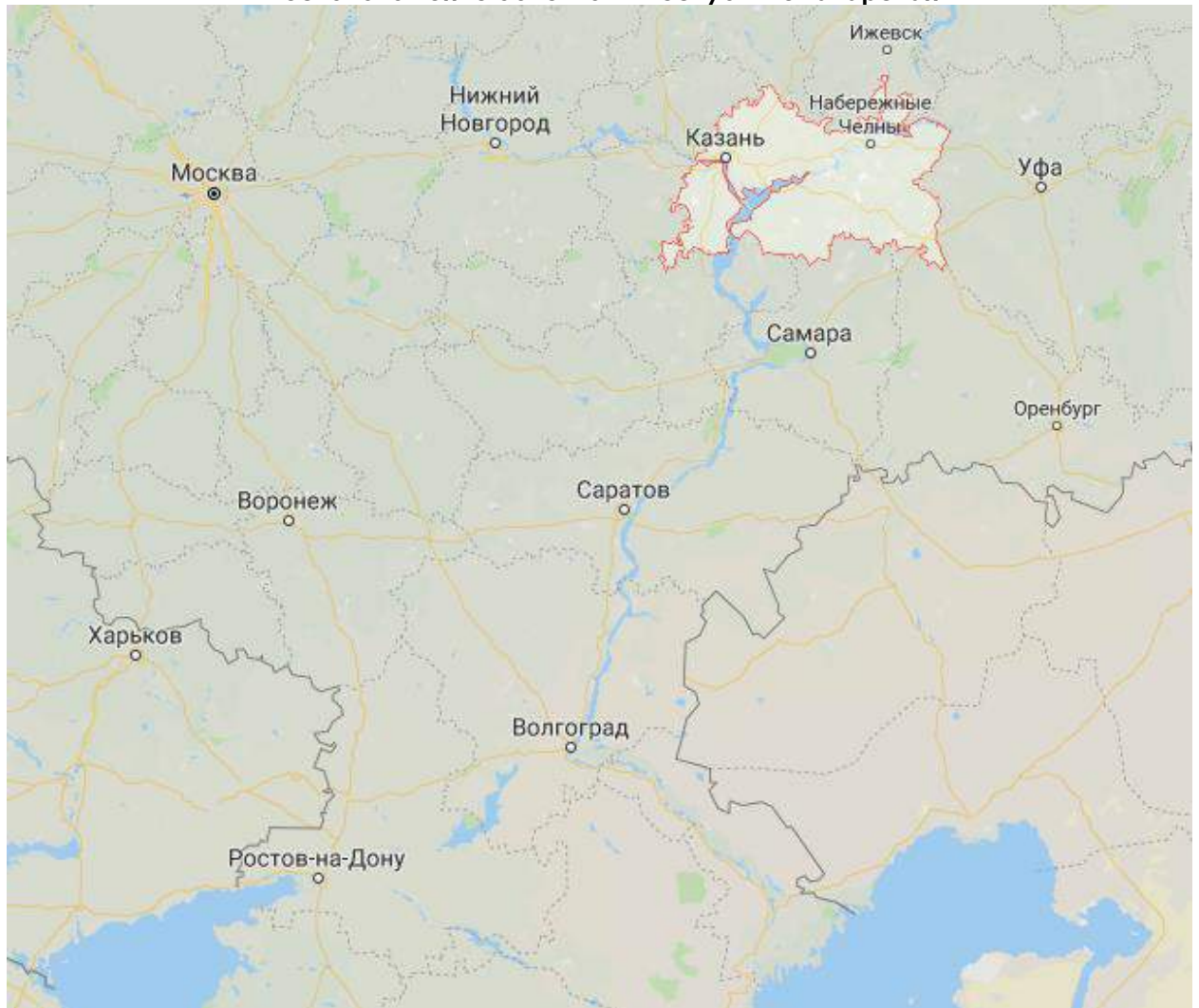
Источник информации: Фотографии, предоставленные Заказчиком оценки

6.4 Анализ местоположения объекта оценки

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

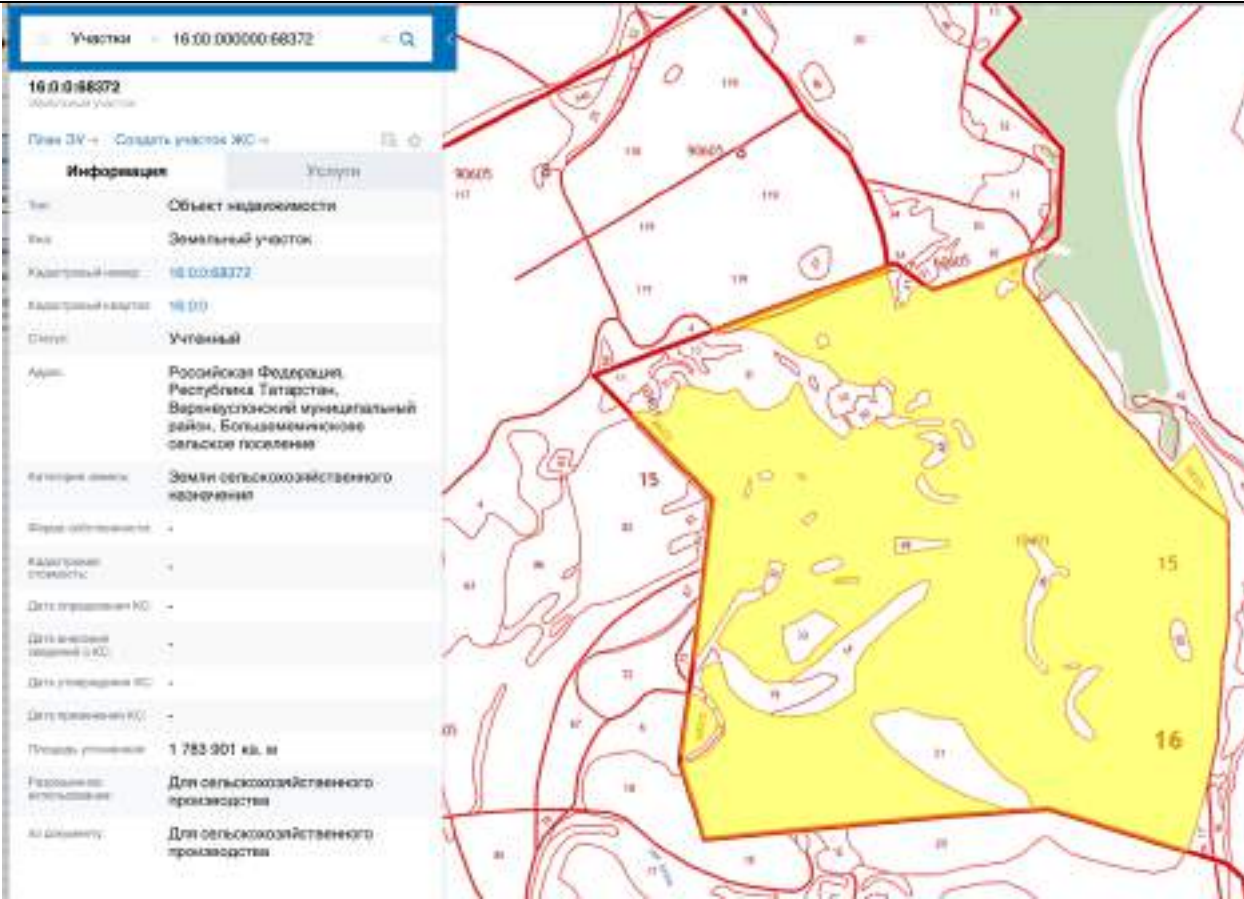
Условно местоположение объектов в границах Российской Федерации представлено на рисунке ниже:

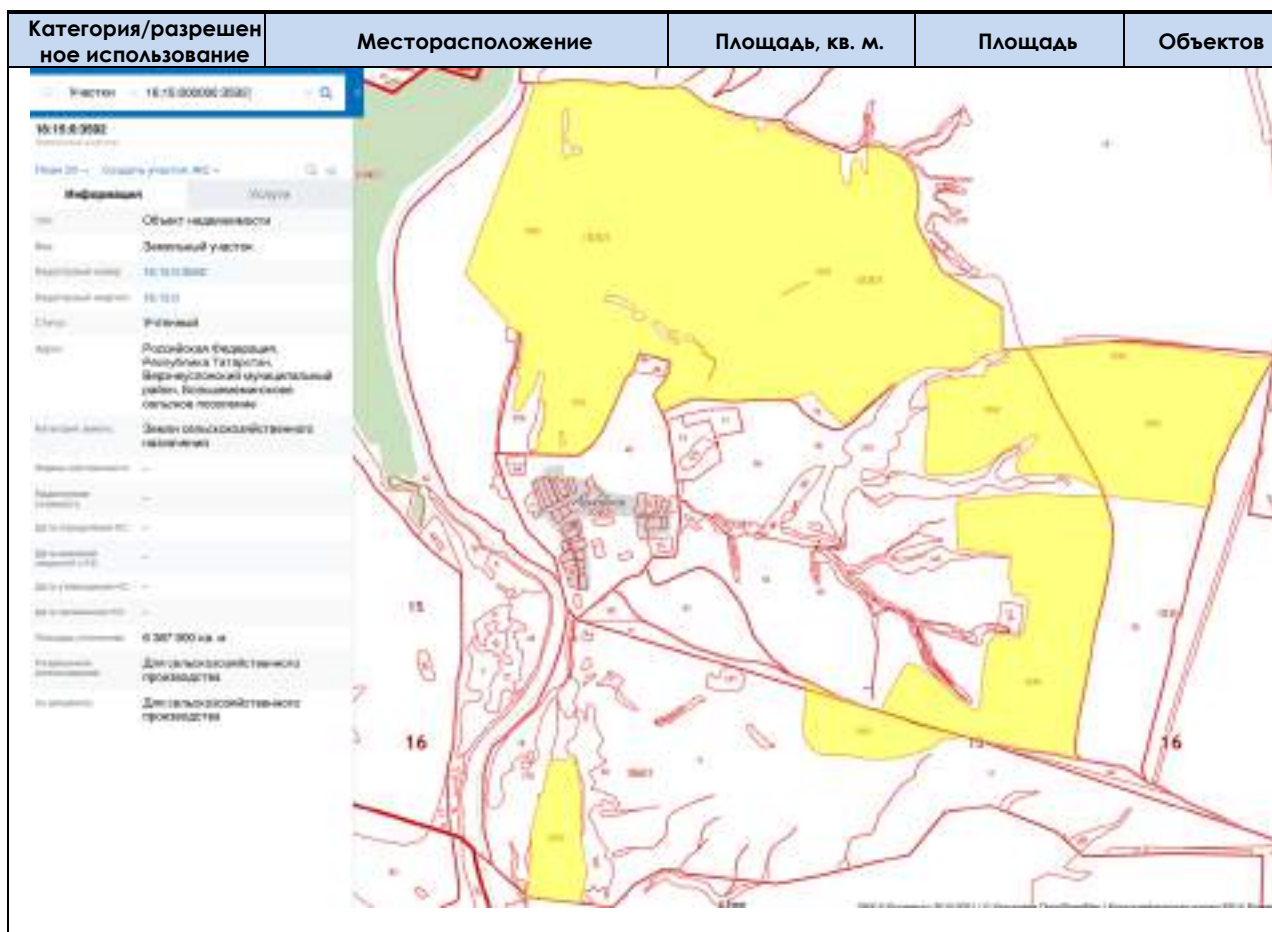
Местоположение объектов в Республике Татарстан



Источник информации: Анализ оценщика

Местоположение оцениваемых объектов

Категория/разрешенное использование	Месторасположение	Площадь, кв. м.	Площадь	Объектов
Земли сельскохозяйственного назначения (Для сельскохозяйственного производства)	Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Большеземинское сельское поселение	1 783 901,00	178,39	1
Кадастровый номер: 16:00:000000:68372. Форма – неправильная. Объект на кадастровой карте приведен ниже:				
				
Земли населенных пунктов (Для сельскохозяйственного производства)	Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Большеземинское сельское поселение	6 367 900,00	636,79	1
Кадастровый номер: 16:15:000000:3592. Форма – неправильная. Объект на кадастровой карте приведен ниже:				

Категория/разрешенное использование	Месторасположение	Площадь, кв. м.	Площадь	Объектов
				

Источник информации: анализ Оценка

Таким образом, участки земель категории населенных пунктов вариант разрешенного использования – для сельскохозяйственного производства отнесены в сегмент земельных участков сельскохозяйственного назначения.

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. Vegetационный 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 %.

Табл. 6.5

Анализ местоположения объекта оценки

Факторы местоположения	Характеристика факторов
Наименование объекта	Земельные участки – 2 объекта
Общая характеристика местоположения	
Местоположение	Республика Татарстан, Верхнеуслонский район
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 жилая
Транспортная доступность	
Характеристика доступности	Объекты расположены на окраине небольшого населённого пункта – 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

Факторы местоположения	Характеристика факторов
Интенсивность движения транспорта	Интенсивность движения низкая
Основные выводы:	
1. Район местоположения объектов оценки характеризуются размещением индивидуальных жилых домов, 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

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

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

Положение России в мире

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

1. Россия занимает самую значительную долю крупнейшего материка - Евразии, граничит по суше с 14 государствами и омывается водами тринадцати морей мирового океана, имея транспортные выходы в любую страну мира. Россия обладает самой большой территорией и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Страна лидирует среди всех стран мира по количеству разведанных запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, второе - по редкоземельным минералам. Это даёт огромные возможности экономического развития и роста благосостояния российского народа.
2. Современная Россия унаследовала от СССР высокоразвитую энергетическую систему (электростанции и месторождения нефтегазового сектора, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научный потенциал, одну из лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. В результате, сегодня Россия, как правопреемница СССР, играет ведущую военно-политическую роль в мире, являясь одним из пяти основных членов Совета безопасности ООН (наряду с Индией, Китаем, США и Францией) и имея второй в мире по мощности, после США, военный потенциал.
3. Отношения частной собственности и стремление частного лица к прибыли, сложившиеся в стране в последние 30 лет, наряду с пороками и недостатками, характерными для любого капиталистического общества (коррупция, социальное расслоение), легли в основу стимулирования труда, свободного рыночного ценообразования, предпринимательской активности, конкуренции, развития технологий с целью удовлетворения потребительского спроса, создания товарного многообразия, повышения качества и потребительских свойств товаров. Частная собственность особенно эффективна на потребительском рынке, где огромному числу потребителей (населению) требуются всевозможные товары с самыми различными свойствами. Государственная (и муниципальная) собственность сохраняются в производстве и обмене объектами и товарами, имеющими оборонное значение, а также предназначенными для экономической безопасности и стабильности страны.

Для обеспечения активности и свободы предпринимательства и конкуренции созданы механизмы и органы государственного регулирования и контроля, эффективность которых совершенствуется по мере развития рынка и развития

общественных отношений. Свободный рынок сбалансировал спрос и предложение как по продуктам питания и бытовым товарам, так и по продукции производственного назначения. Рыночные принципы заставляют частные и государственные предприятия работать самостоятельно, прибыльно и конкурентно, освобождая экономику (и во многом - государство) от убыточных и неэффективных предприятий. Рыночные условия наряду с государственным регулированием ведут к росту производства востребованных обществом отраслей экономики, росту качества и конкурентоспособности товаров.

4. В течение последних двадцати лет вместе с восстановлением экономики (после её падения в 90-х годах двадцатого века) развивались международная кооперация и специализация России, как крупнейшего мирового экспортёра энергетических ресурсов (природный газ, нефть, электроэнергия), металлов, продукции оборонной промышленности, а также программного обеспечения, экологически чистой сельскохозяйственной продукции. Благодаря этому накапливались золотовалютные резервы (с 12,5 млрд.долл. США на 31.12.1999 до 592,4 млрд.долл. США на 25.12.2020 года). Госбюджет стал профицитным, что позволило сбалансировать бюджетную сферу, принимать и исполнять социальные программы и перспективные программы инфраструктурного развития страны, укрепить обороноспособность. В этот период в страну импортируются современные средства производства (оборудование, станки, сельскохозяйственная техника, транспортные средства, строительные и сельскохозяйственные машины и их комплектующие) и товары потребления широкого ассортимента. Построены новые высокотехнологичные производства, в том числе с участием международных корпораций. Всё это позволило удовлетворить внутренний спрос в высококачественной производственной и бытовой продукции лучших мировых производителей, потребительских товарах лучших мировых брендов.

Укрепление государственных структур и экономические успехи в первом десятилетии 21 века позволили вести самостоятельную внешнюю и внутреннюю политику в интересах страны и российского народа, что было встречено США как стремление подорвать их мировое экономическое и политическое лидерство, сложившееся с 90-х годов прошедшего столетия после распада СССР. США, оказывая давление на страны Евросоюза, стали всеми способами противодействовать экономическому развитию России. Любое проявление Россией самостоятельности, независимости и взаимовыгодного сотрудничества с развитыми странами встречается экономическими санкциями и ограничениями со стороны стран Запада. Более того, сразу после распада СССР в 1991 году, вокруг границ России Соединёнными Штатами начал создаваться пояс политической напряженности и конфликтов (страны Прибалтики, Грузия, Украина, Белоруссия, Армения, страны Средней Азии), что заставляет Россию укреплять свою обороноспособность.

5. В конце 2019 года человечество столкнулось с новой, ранее неизученной смертельно опасной вирусной инфекцией COVID-19. Быстрое распространение эпидемии по всему миру потребовало от всех стран введения строгих карантинных мер, была остановлена работа многих предприятий и организаций. В результате, в первой половине 2020 года падение ВВП разных стран составило от 5 до 20%. Влияние весенней 2020 года волны пандемии сократило спрос на товары и обрушило мировые рынки. Обострились как международные, так и внутренние проблемы стран: территориальные споры и межнациональная вражда, социальное и имущественное расслоение, внутренние политические конфликты. Резкий рост безработицы, банкротства бизнеса и домохозяйств, взаимные неплатежи привели к социальной напряжённости по всему миру. После летнего спада пандемии, начиная с осени, и особенно, зимой, распространение инфекции вновь обострилось по всему миру. Появляются новые опасные штаммы коронавируса.

В этих условиях Россия одна из первых разработала, испытала и зарегистрировала наиболее безопасные и эффективные вакцины от COVID-19, а в настоящее время начала повсеместную вакцинацию населения. Это снизит риски массовых потерь жизни людей, а также значительного падения российской экономики. Вакцину также закупили ряд других стран.

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

Отчет № 148Ю/02/21 от "24" февраля 2021 г.

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

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

7. Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2020 годы были положительными, среднегодовой прирост ВВП составил +3,7%. При этом, на динамику развития прямо влияют внешние факторы: в 2009 году в условиях мирового финансового кризиса, начавшегося с США, ВВП России снизился на -7,8%, по итогам 2015 года, года обрушения мировых цен на нефть с 110 до 25 долл. США/барр, снижение составило -2%, в другие 18 лет стабильного роста мировой экономики ВВП России росло в среднем на +4,6% ежегодно.

Основные экономические показатели России 2020 года

(в сопоставимых ценах, предварительная оценка - данные периодически уточняются)

№		Январь-сентябрь 2020 г.	
		млрд.руб.	+/- % г/г
1	Валовой внутренний продукт	76547,2	-3,4
2	Инвестиции в основной капитал *	11920,6	-4,1
3	Реальные располагаемые денежные доходы (за вычетом выплат по кредитам и страховых)		-4,3

* По результатам обследования инвестиционной активности 23,1 тыс. организаций 10.10.2020г., инвестиционную деятельность осуществляли 95% организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, и 46% - малых предприятий (без микропредприятий). Более 80% руководителей организаций оценили экономическое положение своего бизнеса в 2020 году как "благоприятную" и "удовлетворительную". Около 50% респондентов отмечают, что экономическая ситуация в организации в 2021г. сохранится без изменений, 42% - предполагают ее улучшение, 7% - ожидают ухудшения экономического положения.

		Январь-ноябрь 2020г.	
		млрд.руб	+/- % г/г
4	Индекс промышленного производства		-3,0
5	Производство сельского хозяйства	5693,9	+1,5
6	Строительство (объем СМР в действующих ценах)	8207,8	-0,3
7	Объем заключенных договоров строительного подряда и прочих заказов (контрактов), млрд рублей	626,9	+36,6
8	Введено в эксплуатацию общей площади жилых пом., млн. кв.м.	64,4	+1,4
9	нежилых помещений		-
10	Грузооборот транспорта, млрд т-км	4908,5	-5,4
11	в том числе, железнодорожного транспорта	2318,2	-2,7
12	трубопроводного	2248,2	-8,2
	автомобильного	239,0	-4,7
13	Оборот розничной торговли, млрд рублей	30007,4	-4,1
14	Объем платных услуг населению, млрд рублей	7914,7	-17,7
15	Оборот общественного питания, млрд рублей	1214,0	-20,6
16	Внешнеторговый оборот (январь-октябрь 2020, млрд.долл.США)	458143	-16,9
17	в том числе: экспорт товаров	266042	-22,7
18	импорт товаров	192101	-7,2
	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за январь-октябрь 2020, руб.:		
19	номинальная	49539	+5,6
20	реальная (учитывает инфляцию)		+2,4
21	Ключевая ставка с 27.07.2020г., %	4,25%	
22	Инфляция по итогам декабря 2020 года (г/г)		+4,9
23	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах за январь-октябрь 2020г., млрд. руб.	8425,2	-38,2
24	Доля убыточных организаций (январь-октябрь 2020)	32,1 %	
25	Просроченная кредиторская задолженность на конец октября 2020 г.	4308,9 (7,2% от общей)	+8,8

		Январь-ноябрь 2020г.	
		млрд.руб	+/- % г/г
		кред.задол ж)	
26	Кредиты и прочие размещенные средства, предоставленные организациям на 01.12.2020 г. , трлн. руб.	45,11	+16,2
27	Кредиты физическим лицам на 01.12.2020 г. , трлн. руб.	19,79	+14,7
28	Исполнение консолидированного бюджета РФ январь-октябрь 2020г., млрд руб. - доходы	30311,3	-5,8
29	- расходы	31894,1	+15,1
30	Золотовалютные резервы на 25.12.2020	592,4	+7,7

Выводы и перспективы российской экономики

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

2020 год прошел под разрушающим влиянием на мировую экономику пандемии: остановились многие производства, торговля, общепит, туризм, авиаперевозки, снизились доходы, упал спрос, сократились сделки, возросла безработица. Пандемия в условиях глобализации оказала мощное влияние на перспективы изменения структуры и оптимизации мировой экономики. С одной стороны, происходит изменение логистики и транспортных коммуникаций, роботизация производства, автоматизация систем связи и информационного пространства; новыми явлениями становятся онлайн-работа и онлайн-услуги, внедрение блокчейн-технологий и цифровой валюты. С другой – мы видим ломку существующей структуры экономики со всеми негативными последствиями (остановка бизнеса, лавинный рост задолженности и банкротства, падение доходов населения).

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

В таких условиях практически все макроэкономические показатели России значительно снизились. Однако, страна организованно и сравнительно спокойно прошла первую и встретила вторую волну эпидемии, что подтверждается относительно низкой смертностью от вируса, первой создала вакцину и уже начала массовую вакцинацию. Снижение годового ВВП России за 9 месяцев 2020 года составило -3,4%, что значительно лучше других европейских стран и стран G20 (кроме Китая). Это достигнуто благодаря своевременным карантинным мерам государства и мерам поддержки населения и бизнеса. Кроме того, в экономике России сравнительно меньшая доля обслуживающих секторов (финансы, туризм, общепит и др.), в наибольшей степени пострадавших от ограничений. В настоящее время усилия государства направлены на комплексную поддержку населения, финансовой системы и бизнеса: компенсация потерь населения и бизнеса, поддержание спроса, ипотечное кредитование, импортозамещение, снижение зависимости госбюджета от экспорта сырья и энергоресурсов в условиях падения мирового спроса на них.

Перспективы рынка недвижимости

1. Ухудшение состояния экономики и падение доходов повлекло в начале 2020 года некоторую коррекцию цен и снижение спроса на недвижимость. Но после принятия государством мер поддержки населения и бизнеса спрос сохранился и даже резко возрос с осени 2020 года. Это позволило спасти от массового банкротства строительные компании, а также предприятия по производству и реализации стройматериалов и комплектующих, другие организации, предоставляющие транспорт, строительные машины и оборудование.

2. Огромные ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, гарантирующее национальную безопасность, защиту собственности, стабильность и умеренные налоги на бизнес, неизбежно приведут к восстановлению экономики и привлекут новые инвестиции. При условии отсутствия новых внешних рисков в 2021 году вероятен рост ВВП до 4-5%. Общеэкономический рост повлечёт за собой рост доходов, что обусловит обоснованный рост рынка недвижимости до нового уровня.
3. Жильё, склады, магазины, производственные цеха, коммунальные и другие вспомогательные здания, а также инженерная инфраструктура и транспортные коммуникации будут нужны человеку всегда, независимо от эпидемий и даже войн. При этом требования к качеству, нормам площади и функциональным свойствам зданий постоянно повышаются.
4. По мере продолжения изолированности и становления экономики нового уклада ещё более востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.
5. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие возможности развития внутреннего туризма и индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, что повлечет развитие отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис и пр.).
6. В 2020 году в условиях тенденции к высокой девальвации рубля, и особенно, после весенней волны пандемии, спрос и цены на недвижимость начали расти, что было оправдано:
 - отложенным в весенний период спросом,
 - необходимостью сохранения накопленных денежных средств и защиты их от обесценивания,
 - предоставленной государством возможностью воспользоваться новыми льготами по ипотеке.Это оказало настолько сильное влияние на рынок недвижимости (и другие дорогостоящие товары), что с осени цены не только стабилизировались, но и начали бурно расти. Особенно был ощутим ажитажный рост цен жилья в развитых городах. Вместе с тем, этот рост не был обоснован экономически (стабильным ростом экономики и доходов), а обусловлен опасением покупателей ещё более высоких цен в будущем. Люди, учитывая уверенно ползущую в течение последних нескольких лет девальвацию рубля, берут кредиты, оформляют ипотеку, невзирая при этом на отсутствие роста доходов и неопределенность последствий пандемии для экономики. Необоснованно высокие цены недвижимости и установившийся тренд роста могут привести, с одной стороны, к закредитованности и массовой неплатежеспособности заемщиков, с другой – к необеспеченному кредитованию, банковской неустойчивости и рискам социальной нестабильности, так как из-за внешних факторов и ситуации с коронавирусом сегодня нет абсолютной гарантии стабильного экономического роста.
7. Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся средства смело можно инвестировать в ликвидную недвижимость (одно-, двухкомнатные квартиры (новые и «вторичку»), коммерческую недвижимость небольших площадей с перспективным местоположением), а ипотеку может позволить себе только покупатель с высокими и стабильными доходами, гарантирующими возврат кредита.

Сегодня рынок насыщен предложениями, чтобы покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления перспективного бизнеса, подготовки к окончанию кризисных времён и к будущему росту рынков.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/6RRIh5Rm/osn-11-2020.pdf>,
2. http://www.cbr.ru/banking_sector/statistics/,
3. <https://ru.investing.com/commodities/real-time-futures>.

7.1.1 Показатели социально экономического развития Республики Татарстан в 2020 году

Республика Татарстан по основным макроэкономическим показателям традиционно входит в число регионов-лидеров Российской Федерации, занимая:

7 место – по объему валового регионального продукта (по итогам 2018 года);

4 место – по промышленному производству (по итогам января-ноября 2020 года), сельскому хозяйству (по итогам 2019 года;

5 место по вводу жилья (по итогам 2020 года);

6 место – по объему инвестиций в основной капитал (по итогам января- сентября 2020 года) и строительству (по итогам января-ноября 2020 года);

7 место – по обороту розничной торговли (по итогам января-ноября 2020 года).

Среди регионов Приволжского федерального округа по данным показателям Татарстан занимает 1 место.

В 2020 году объем валового регионального продукта, по оценке, составил 2 446,7 млрд руб., или 97,1% в сопоставимых ценах к уровню 2019 года.

Индекс промышленного производства составил 96,4% к уровню 2019 года, объем отгруженной продукции – 2 721,2 млрд рублей.

В добыче полезных ископаемых индекс производства составил 89,5% к уровню 2019 года, обрабатывающих производствах – 102,0%, обеспечении электрической энергией, газом, паром; кондиционировании воздуха – 85,4%, водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 98,4%.

Рост наблюдался в следующих обрабатывающих производствах: производстве кокса и нефтепродуктов (103,1% к уровню 2019 года), резиновых и пластмассовых изделий (110,6%), лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях (124,8%), пищевых продуктов (114,1%), напитков (107,4%), электрического оборудования (124,3%), текстильных изделий (132,4%), одежды (114,5%), бумаги и бумажных изделий (107,4%), прочих готовых изделий (129,2%), металлургическом производстве (102,4%).

Отрицательная динамика наблюдалась в производстве химических веществ и химических продуктов (96,8% к уровню 2019 года), автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (96,4%), прочих транспортных средств и оборудования (73,9%), машин и оборудования (98,5%), компьютеров, электронных и оптических изделий (94,3%), готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования (96,9%), прочей неметаллической минеральной продукции (97,4%), обработке древесины и производстве изделий из дерева и пробки (87,8%), производстве кожи и изделий из кожи (75,4%), мебели (65,6%).

Увеличилось производство топлива дизельного на 4,6%, к уровню 2019 года, бензина автомобильного – на 1,7%, кокса нефтяного – на 9,5%, шин, покрышек и камер резиновых новых – на 3,4%, тракторов для сельского хозяйства – на 41,1%, препаратов лекарственных – на 24,4%, грузовых автомобилей на 1,4%, бумаги и картона – на 3%, холодильников и морозильников бытовых – на 1,1%.

При этом снизились объемы добычи нефти (89,0% к уровню 2019 года), производства каучуков синтетических в первичных формах (87,5%), мазута топочного

(66,6%), средств автотранспортных легковых (4,6%), насосов воздушных или вакуумных, воздушных или прочих газовых компрессоров (77,8%), электроэнергии (82,0%).

В структуре промышленности доля добычи полезных ископаемых составила 21,2%, обрабатывающих производств – 72,5%, обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирования воздуха – 5,1%, водоснабжения; водоотведения, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 1,2%.

В хозяйствах всех категорий произведено 528,6 тыс. тонн скота и птицы на убой (в живом весе) (102,1% к уровню 2019 года), 1 935,2 тыс. тонн молока (102,1%), 1 475,4 млн штук яиц (98,2%).

По продукции сельского хозяйства, по предварительным итогам, республика занимает:

1 место – по производству молока и сбору картофеля;

6 место – по валовому сбору сахарной свеклы;

7 место – по валовому сбору зерна;

10 место – по валовому сбору овощей.

Объем строительных работ по итогам 2020 года составил 356,1 млрд руб., или 96,0% в сопоставимых ценах к уровню 2019 года. Введено 2 680,11 тыс. кв. м общей площади жилья, или 100,2% к уровню 2019 года.

Объем инвестиций в основной капитал в январе-сентябре 2020 года составил 367,9 млрд руб., или 93,2% в сопоставимых ценах к уровню соответствующего периода 2019 года.

Внешнеторговый оборот Республики Татарстан по итогам января-сентября 2020 года составил 8,8 млрд долл. США, что на 26,3% ниже уровня соответствующего периода 2019 года. Экспорт товаров сократился на 34,9% и составил 6,3 млрд долл. США, импорт товаров вырос на 10%, составив 2,5 млрд долл. США.

Оборот розничной торговли по итогам 2020 года составил 926,3 млрд рублей, или 93,9% в сопоставимых ценах к уровню 2019 года.

Индекс потребительских цен с начала года (декабрь 2020 года к декабрю 2019 года) составил 104,8%, в том числе на продовольственные товары – 107,1%, непродовольственные – 104,9%, услуги – 101,8%. Татарстан среди 14 регионов ПФО по темпам инфляции находится на 12 месте (1 место – Саратовская область, 106,7%; 14 место – Пермский край, 104,5%).

Среднемесячная начисленная заработная плата в январе-ноябре 2020 года в республике составила 38 486,3 рублей и увеличилась на 5,1% к соответствующему периоду 2019 года, реальная заработная плата выросла на 2,1%.

На рынке труда наблюдается снижение количества безработных по сравнению с пиковыми значениями 2020 года. На 1 января 2021 года зарегистрировано 38 651 человек, уровень безработицы составил 1,9% рабочей силы.

По итогам января-октября 2020 года, как и в России в целом, отмечается естественная убыль населения (8 252 человека). Родилось 34 353 человека (в январе-октябре 2019 года – 35 939 человек). Число умерших составило 42 605 человек (в январе-октябре 2019 года – 35 901 человек).

Источник информации:
https://mert.tatarstan.ru/rus/file/pub/pub_2678507.pdf

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. 7.1

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
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, 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 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. 7.2

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;	
Прочее.		
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 землях ценятся значительно дороже
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

В Татарстане за последние 12 месяцев из-за подорожания городской недвижимости вырос спрос на земельные участки, он составил 36%. В то же время стоимость за год снизилась на 6% и составила 50 тыс. рублей за сотку. Об этом сказано в исследовании «Авито Недвижимости».

Росту спроса на загородную недвижимость способствовала и ситуация с коронавирусом — во время пандемии россияне часто арендовали участки с домами, многие задумались о покупке собственного.

Еще на спрос повлияла отрицательная динамика рубля и сокращение реальных доходов граждан — так появилась потребность в сохранении уже накопленного капитала в виде инвестиций в недвижимость. На фоне подорожания квартир приобретение земли под последующее самостоятельное строительство многим показалось более доступным вариантом.

Ранее сообщалось, что в Татарстане активность на рынке недвижимости возросла на 20%.

Источник информации: <https://realnoevremya.ru/news/192615-v-tatarstane-vyros-spros-na-zemelnye-uchastki>

Приоритетным направлением деятельности органов местного самоуправления Республики Татарстан (далее – ОМС) в сфере земельных и имущественных отношений остается обеспечение доходности от использования и реализации имущества и земельных ресурсов в Республике Татарстан.

В 1 полугодии 2020 года в бюджеты муниципальных образований Республики Татарстан (далее – МО РТ) от реализации и использования муниципального имущества и земельных участков поступило 1 982,8 млн рублей, что составляет 51,82% бюджетного задания.

Табл. 7.3

Сводная информация о поступлении доходов в местные бюджеты Республики Татарстан от реализации и использования имущества и земельных ресурсов за 1 полугодие 2020 года

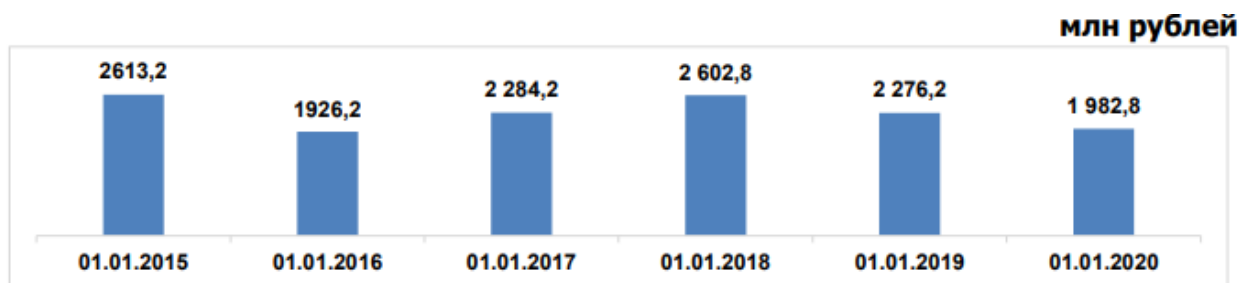
Наименование городского округа, муниципального района	2020 год			Темп роста (снижения), %		Справочно:	
	План	Факт на 01.07.2020	Выполнение плана, %	к 2019 г.	к 2018 г.	Факт на 01.07.2019	Факт на 01.07.2018
Казань	2 014 000,00	919 730,25	45,67	75,27	61,17	1 221 877,88	1 503 520,57
Наб. Челны	776 464,00	349 935,67	45,07	93,35	80,59	374 852,67	434 204,91
Агрызский	10 282,20	5 047,78	49,09	84,55	98,23	5 970,14	5 138,52
Азнакаевский	24 451,00	11 681,32	47,77	101,63	75,37	11 493,99	15 498,38
Аксубаевский	10 773,00	4 758,62	44,17	81,22	105,29	5 858,59	4 519,47
Актанышский	12 681,00	7 363,15	58,06	97,71	122,23	7 535,73	6 023,90
Алексеевский	7 847,00	6 547,93	83,45	133,17	106,41	4 916,84	6 153,53
Алькеевский	3 314,01	2 283,87	68,92	73,18	117,90	3 121,00	1 937,18
Альметьевский	94 269,00	79 323,23	84,15	120,14	113,62	66 023,78	69 815,11
Апастовский	5 674,00	5 086,28	89,64	133,53	188,73	3 809,16	2 695,06
Арский	10 761,00	6 766,03	62,88	91,18	98,30	7 420,56	6 883,15
Атнинский	2 079,00	793,02	38,14	89,49	24,49	886,19	3 238,00
Бавлинский	10 683,00	9 582,83	89,70	160,29	121,61	5 978,44	7 880,27
Балтасинский	5 782,00	3 046,52	52,69	53,09	97,38	5 738,68	3 128,62
Бугульминский	34 234,10	13 641,69	39,85	77,24	67,88	17 660,75	20 095,62
Буинский	12 700,00	18 750,83	147,64	165,05	197,09	11 360,95	9 513,82
Верхнеуслонский	7 382,50	11 045,68	149,62	158,22	121,44	6 981,28	9 095,59
Высокогорский	33 975,00	22 155,03	65,21	85,31	80,44	25 969,25	27 542,93
Дрожжановский	2 423,00	2 454,68	101,31	161,28	213,05	1 522,01	1 152,16
Елабужский	33 323,00	21 251,27	63,77	92,02	77,51	23 094,54	27 417,94
Занский	53 951,00	61 578,56	114,14	206,77	189,82	29 780,86	32 439,80
Зеленодольский	92 169,00	47 157,47	51,16	81,03	91,95	58 200,28	51 285,16
Кайбицкий	1 618,20	1 077,13	66,56	145,31	101,02	741,25	1 066,26
К.-Устьинский	6 834,00	2 224,03	32,54	90,80	92,07	2 449,39	2 415,63
Кукморский	6 314,00	7 133,08	112,97	142,89	126,68	4 991,84	5 630,69
Ланшевский	99 502,00	57 230,68	57,52	78,77	92,40	72 658,12	61 937,31
Лениногорский	30 995,00	24 466,86	78,94	74,32	95,68	32 921,38	25 571,80

Наименование городского округа, муниципального района	2020 год			Темп роста (снижения), %		Справочно:	
	План	Факт на 01.07.2020	Выполнение плана, %	к 2019 г.	к 2018 г.	Факт на 01.07.2019	Факт на 01.07.2018
Мамадышский	9 807,00	5 391,18	54,97	89,15	77,72	6 047,37	6 936,62
Менделеевский	30 966,00	21 548,81	69,59	108,57	166,89	19 848,44	12 912,19
Мензелинский	8 166,00	6 479,34	79,35	166,90	172,62	3 882,06	3 753,55
Муслимовский	4 701,90	9 790,44	208,22	289,03	290,44	3 387,38	3 370,91
Нижнекамский	189 066,00	107 765,81	57,00	87,08	86,96	123 752,48	123 926,16
Новошешминский	8 339,00	6 799,87	81,54	152,32	134,50	4 464,27	5 055,61
Нурлатский	19 455,00	9 417,98	48,41	84,68	70,23	11 121,47	13 410,41
Пестрчинский	26 540,00	20 700,76	78,00	188,59	138,60	10 976,78	14 935,76
Р.-Слободский	4 670,50	3 122,26	66,85	104,23	60,21	2 995,42	5 185,20
Сабинский	9 296,00	4 718,48	50,76	63,06	84,33	7 482,92	5 595,39
Сармановский	9 698,00	4 726,46	48,74	101,23	108,98	4 668,99	4 336,81
Спаский	9 332,00	6 932,32	74,29	105,00	127,09	6 602,45	5 454,66
Тетюшский	7 991,00	4 215,03	52,75	115,65	138,17	3 644,49	3 050,50
Тукаевский	28 559,00	25 985,64	90,99	107,02	156,03	24 281,14	16 654,03
Тюлячинский	2 306,00	1 904,33	82,58	107,76	98,79	1 767,13	1 927,57
Черемшанский	13 517,00	12 572,41	93,01	199,35	169,51	6 306,84	7 416,88
Чистопольский	24 812,90	21 856,83	88,09	169,08	168,78	12 927,09	12 949,93
Ютазинский	14 277,00	6 734,85	47,17	81,81	66,64	8 232,44	10 106,99
ИТОГО:	3 825 981,31	1 982 776,24	51,82	87,11	76,18	2 276 204,71	2 602 780,57
	Плановый процент не достигнут. Плановый процент на 01.07: 50,00%						
	объем поступлений на 01.07.2020 меньше объема поступлений за аналогичный период 2019 или 2018 годов						
	объем поступлений на 01.07.2020 больше объема поступлений за аналогичный период 2019 или 2018 годов						

Источник информации: https://mzio.tatarstan.ru/rus/file/pub/pub_2427895.pdf

Табл. 7.4

ДИНАМИКА поступления доходов от реализации и использования муниципального имущества и земель за 1 полугодия 2015 – 2020 годов



Источник информации: https://mzio.tatarstan.ru/rus/file/pub/pub_2427895.pdf

В структуре доходов местных бюджетов в 1 полугодии 2020 года наибольший удельный вес имеют доходы от аренды земельных участков – 1 165,46 млн рублей и их реализации – 424,56 млн рублей.

Кроме того, в бюджеты МО РТ поступили прочие доходы от использования имущества в размере 179,64 млн рублей, от аренды имущества – 106,02 млн рублей, от продажи имущества – 97,56 млн рублей, часть чистой прибыли муниципальных унитарных предприятий – 7,78 млн рублей, от сервитута – 1,54 млн рублей, дивиденды – 0,06 млн рублей, доходы от передачи имущества в доверительное управление – 0,17 млн рублей.

По сравнению с аналогичным периодом прошлого года объем доходов местных бюджетов от использования и реализации имущества и земель в целом по республике уменьшился на 293,4 млн рублей или на 12,89% (1 982,78 млн рублей – на 01.07.2020 и 2 276,20 млн рублей на 01.07.2019).

Объем доходов уменьшился в 19 муниципальных районах, городах Казани и Набережные Челны. При этом в 24 муниципальных районах произошло увеличение объема доходов.

Источник информации: https://mzio.tatarstan.ru/rus/file/pub/pub_2427895.pdf

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 сельскохозяйственного назначения, расположенных в районах, сопоставимых с районом расположения оцениваемых объектов.

Оценщик провел анализ предложений, по состоянию на 15 февраля 2021 г. о продаже земельных участков в районе расположения объекта оценки и соседних районах, и выявил следующие предложения.

Табл. 7.5

Анализ цен предложений земельных участков сельскохозяйственного назначения на территории Республики Татарстан

Площадь участка, кв. м.	Назначение земли	Адрес	Телефоны	Цена	Ссылка на объявление	Стоимость 1 кв. м./руб., округленно
255 000	Сельскохозяйственного назначения	Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, с. Осинники	8 (958) 706-34-12	1 800 000	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/216765657/	7,06
140 000	Сельскохозяйственного назначения	Республика Татарстан, Апастовский муниципальный район, пгт. Апастово	8 (927) 046-00-97	600 000	https://kazan.cian.ru/sale/suburban/229921915/	4,28
150 000	Сельскохозяйственного назначения	Республика Татарстан, Тетюшский муниципальный район, с. Большая турла	8 (927) 444-48-89	500 000	https://kazan.cian.ru/sale/suburban/236458117/	3,33
332 000	Сельскохозяйственного назначения	Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, с. Большие Кармалы	8 (986) 889-90-19	3 000 000	https://kazan.cian.ru/sale/suburban/251258597/	9,03
163 916	Сельскохозяйственного назначения	Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, с. Куралово	8 (932) 208-11-33	500 000	https://kazan.cian.ru/sale/suburban/228953494/	3,05
1 261 078	Сельскохозяйственного назначения	Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, с. Куралово	8 (986) 889-07-38	3 500 000	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_126_ga_snt_dnp_279931703	2,78
82 000	Сельскохозяйственного назначения	Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, с. Куралово	8 (917) 230-23-64	205 000	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_8.2_ga_snt_dnp_40393481	2,50
минимальное						2,50
среднее						4,58
максимальное						9,03

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.
- В Татарстане за последние 12 месяцев из-за подорожания городской недвижимости вырос спрос на земельные участки, он составил 36%.
- В I полугодии 2020 года в бюджеты муниципальных образований Республики Татарстан (далее – МО РТ) от реализации и использования муниципального имущества и земельных участков поступило 1 982,8 млн рублей, что составляет 51,82% бюджетного задания.
- Все оцениваемые земельные участки были сегментированы в зависимости от назначения.

Табл. 7.6

Основные характеристики рынка

Показатели	Земельные участки для сельскохозяйственной деятельности, для сельскохозяйственного производства
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. земельных участков для сельскохозяйственного производства площадью более 1 га в районах, сопоставимых с районом расположения оцениваемых участков варьируется в диапазоне 2,50 – 9,03 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. 7.7

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. 7.8

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-01-01-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2401-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-01-2021-goda>

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 01.01.2021 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.

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 удовлетворительной транспортной доступностью и подъездными путями.

Учитывая вышеизложенное, можно сделать вывод: анализ местоположения объекта, а также анализ рынка недвижимости свидетельствует о предпочтительности варианта использования 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 как свободных - 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 долевом 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	<p>Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных и незанятых ЗУ. Стоимость определяется путем корректировки стоимости аналогичных участков</p> <p>Определение стоимости прав аренды: Аналогично вышеупомянутому</p>	<p>Метод может быть использован. Достаточное количество информации по продаже объектов-аналогов в открытом доступе.</p>
2	Метод выделения	<p>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</p> <p>Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности.</p>	<p>Метод не может быть использован, т.к. нет достаточных достоверных данных о постройках в аналогичных объектах</p>
3	Метод распределения	<p>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.</p> <p>Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности</p>	<p>Метод не может быть использован, т.к. нет достаточных достоверных данных о постройках в аналогичных объектах</p>
4	Метод капитализации земельной ренты (дохода)	<p>Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ.</p> <p>Расчет производится путем деления земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком коэффициент капитализации.</p> <p>Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности. Применяется метод капитализации дохода как разницы между земельной рентой и величиной арендной платы</p>	<p>Метод затруднен в использовании – «непрозрачность» и «недостоверность» ставок по аренде подобных земельных участков, недостаточно информации для вычисления ставки капитализации.</p>

№ п/п	Наименование	Описание	Выбор метода
5	Метод остатка	<p>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</p>	<p>Метод затруднен в использовании - «непрозрачность» и «недостоверность» ставок по аренде подобных земельных участков, недостаточно информации для вычисления ставки капитализации.</p>
6	Метод предполагаемого использования	<p>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</p>	<p>Метод затруднен в использовании - «непрозрачность» и «недостоверность» ставок по аренде подобных земельных участков, недостаточно информации для вычисления ставки капитализации..</p>

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.

Отчет № 148Ю/02/21 от “24” февраля 2021 г.

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, Верхнеуслонский муниципальный район, Большемеминское сельское поселение	Татарстан респ., Верхнеуслонский район, Куралово село	Татарстан респ., Верхнеуслонский район, Куралово село	Татарстан респ., Верхнеуслонский район, Куралово село
Стоимость предложения, рублей	-	500 000,00	3 500 000,00	205 000,00
Стоимость предложения, рублей за 1 кв.м.	-	3,05	2,78	2,50
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия продажи	-	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата анализа	Февраль 2021	Февраль 2021	Февраль 2021	Февраль 2021
Общая площадь земельного участка, кв.м. ⁴	1 783 901,00	163 916,00	1 261 078,00	82 000,00
Общая площадь земельного участка, сот.	17 839,01	1 639,16	12 610,78	820,00
Общая площадь земельного участка, га.	178,39	16,39	126,11	8,20
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://kazan.cian.ru/sale/suburban/228953494/	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_126_ga_snt_dnp_279931703	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_8.2_ga_snt_dnp_40393481
Контактная информация	-	8-932-208-11-33	8 (986) 889 07 38	8-917-230-23-64

Источник информации: данные анализа рынка

⁴ Площадь объектов-аналогов указана в соответствии с данными Публичной кадастровой карты <https://pkk.rosreestr.ru/>

Расчёт справедливой стоимости земельных участков приведен в таблице ниже.

Табл. 9.3

Расчет справедливой стоимости земельных участков

Элементы сравнения	Оцениваемый участок	Аналоги		
		1	2	3
Стоимость предложения, руб./1 кв.м.	-	3,05	2,78	2,50
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость руб./1 кв.м.		3,05	2,78	2,50
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.		3,05	2,78	2,50
Условия продажи	Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость руб./1 кв.м.		3,05	2,78	2,50
Дата предложения	Февраль 2021	Февраль 2021	Февраль 2021	Февраль 2021
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость руб./1 кв.м.		3,05	2,78	2,50
Разница между стоимостью предложения и ценой продажи		торг предусматривается	торг предусматривается	торг предусматривается
Корректировка		-34,3%	-34,3%	-34,3%
Скорректированная стоимость руб./1 кв.м.		2,00	1,83	1,64
Местоположение	Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Большемеминское сельское поселение	Татарстан респ., Верхнеуслонский район, Куралово село	Татарстан респ., Верхнеуслонский район, Куралово село	Татарстан респ., Верхнеуслонский район, Куралово село

Отчет № 148Ю/02/21 от "24" февраля 2021 г.

Элементы сравнения	Оцениваемый участок	Аналоги		
		1	2	3
Корректировка на статус населенного пункта	-	0%	0%	0%
Разрешенное использование	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство
Корректировка		0%	0%	0%
Площадь земельного участка, кв.м.	1 783 901,00 и 6 367 900	163 916,00	1 261 078,00	82 000,00
Корректировка		-28%	0%	-32%
Инженерные коммуникации	Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка
Корректировка		0%	0%	0%
Рельеф	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%
Конфигурация земельного участка	Вполне пригодный для использования по назначению в данной территориальной зоне	Вполне пригодный для использования по назначению в данной территориальной зоне	Вполне пригодный для использования по назначению в данной территориальной зоне	Вполне пригодный для использования по назначению в данной территориальной зоне
Корректировка		0%	0%	0%
Для выводов:				
Общая чистая коррекция (после уторговывания)		-28%	0%	-33%
Скорректированная стоимость руб./1 кв.м.		1,44	1,83	1,10
Общая валовая коррекция		62%	34%	67%
Коэффициенты весомости		0,3100	0,3960	0,2940
Коэффициент вариации	25,08%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%		
Удельная стоимость земельного участка, рассчитанная в рамках сравнительного подхода руб. кв.м.		1,49		

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 – 15 февраля 2021 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 №№1-5, 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 – 2020, «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. 9.4

Скидка на торг

Показатель	Среднее	Минимальное значение	Максимальное значение
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	24,1%	14,0%	34,3%

Источник графического материала: Справочника оценщика недвижимости – 2020, «Земельные участки, часть 2», под ред. Лейфера Л.А, Нижний Новгород, табл. 118

Учитывая тот факт, что оцениваемые земельные участки имеют меньшую ликвидность по сравнению с отобранными для расчета объектами аналогами, оценщик принимает корректировку на торг по верхней границе расширенного интервала в размере -34,3%.

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-аналоги, имеют разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства. 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

Табл. 9.5

Зависимость стоимости земельных участков от площади

Матрицы коэффициентов

Таблица 35

Площадь, га		Земельные участки под пашни				
		аналог				
		<10	10-30	30-100	100-1000	≥1000
объект оценки	<10	1,00	1,07	1,21	1,49	1,58
	10-30	0,93	1,00	1,13	1,39	1,48
	30-100	0,83	0,89	1,00	1,24	1,31
	100-1000	0,67	0,72	0,81	1,00	1,06
	≥1000	0,63	0,68	0,76	0,94	1,00

Источник информации: Справочник оценщика земельные участки - 2018. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2018, табл. 35

Табл. 9.6

Расчет корректировки на площадь земельных участков

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь земельных участков, га	100 – 1000 (178,39 и 636,79)	16,39	126,11	8,20
Корректировка на площадь		-28%	0%	-33%

Источник информации: расчеты Оценщика

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.

Конфигурация земельного участка

Оцениваемые земельные участки являются вполне пригодными для использования по назначению, в связи с нестандартными конфигурациями.

Введение корректировки 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.

Табл. 9.7

Расчет итоговый справедливой стоимости земельных участков

№ в исх. перечне	Действующий кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв. м./руб. базового объекта	Корректировка на площадь	Скорректированная стоимость 1 кв. м./руб.	Справедливая стоимость, руб.
1	16:00:000000:68372	1 783 901,00	1,49	1,00 (100 - 1000 Га)	1,49	2 658 012
2	16:15:000000:3592	6 367 900,00	1,49	1,00 (100 - 1000 Га)	1,49	9 488 171

Источник информации: расчеты Оценщика

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 15 февраля 2021 г. составляет:

Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки

№ п/п	Действующий кадастровый номер	Категория/разрешенное использование	Месторасположение	Площадь, кв. м.	Справедливая стоимость, руб.
1	16:00:000000:68372	Земли населённых пунктов (Для сельскохозяйственного производства)	Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Большеемеминское сельское поселение	1 783 901,00	2 658 012
2	16:15:000000:3592	Земли населённых пунктов (Для сельскохозяйственного производства)	Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Большеемеминское сельское поселение	6 367 900,00	9 488 171
				ИТОГО	12 146 183

Источник информации: Задание на проведение оценки №8 от «20» февраля 2021 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 так же 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

24 февраля 2021 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.ru, www.incity.su, www.avito.ru, www.cian.ru, www.realty.dmir.ru, www.rozem.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.: СПбГТУ, 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).

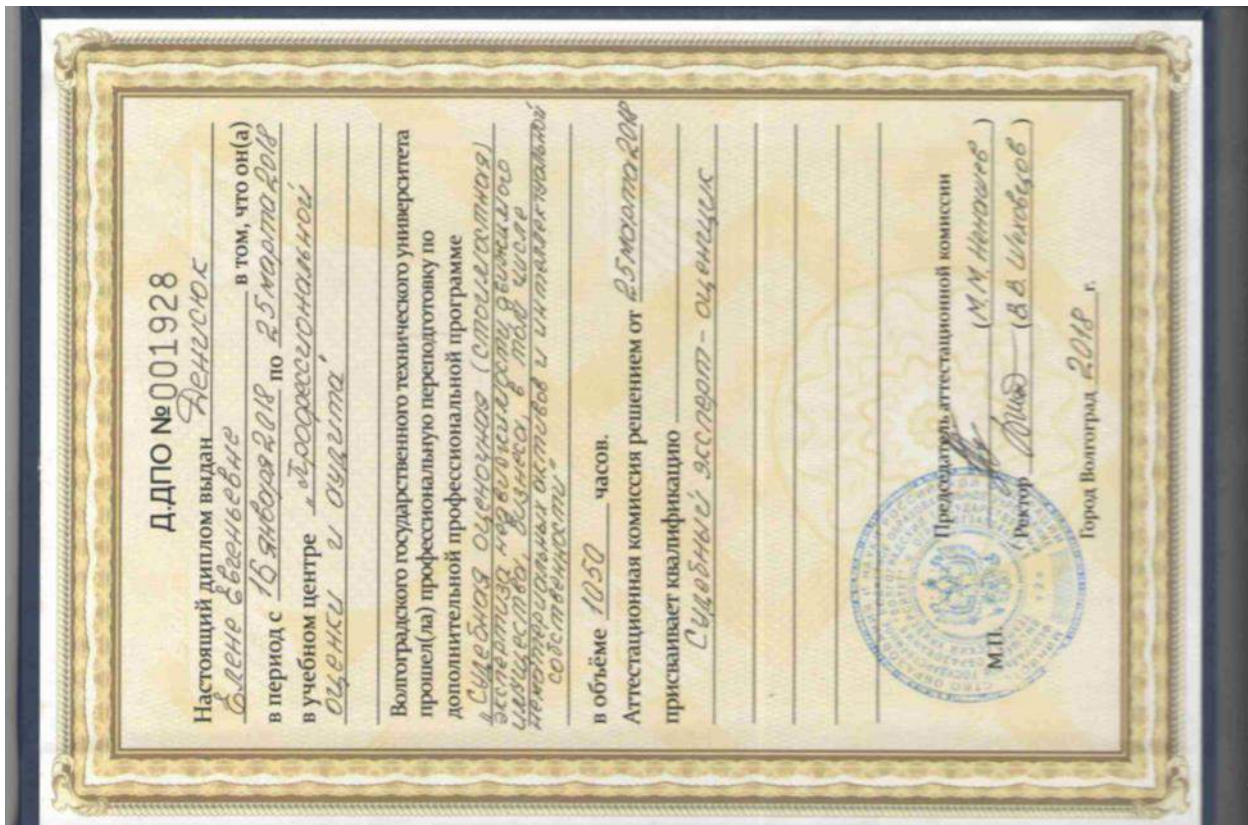
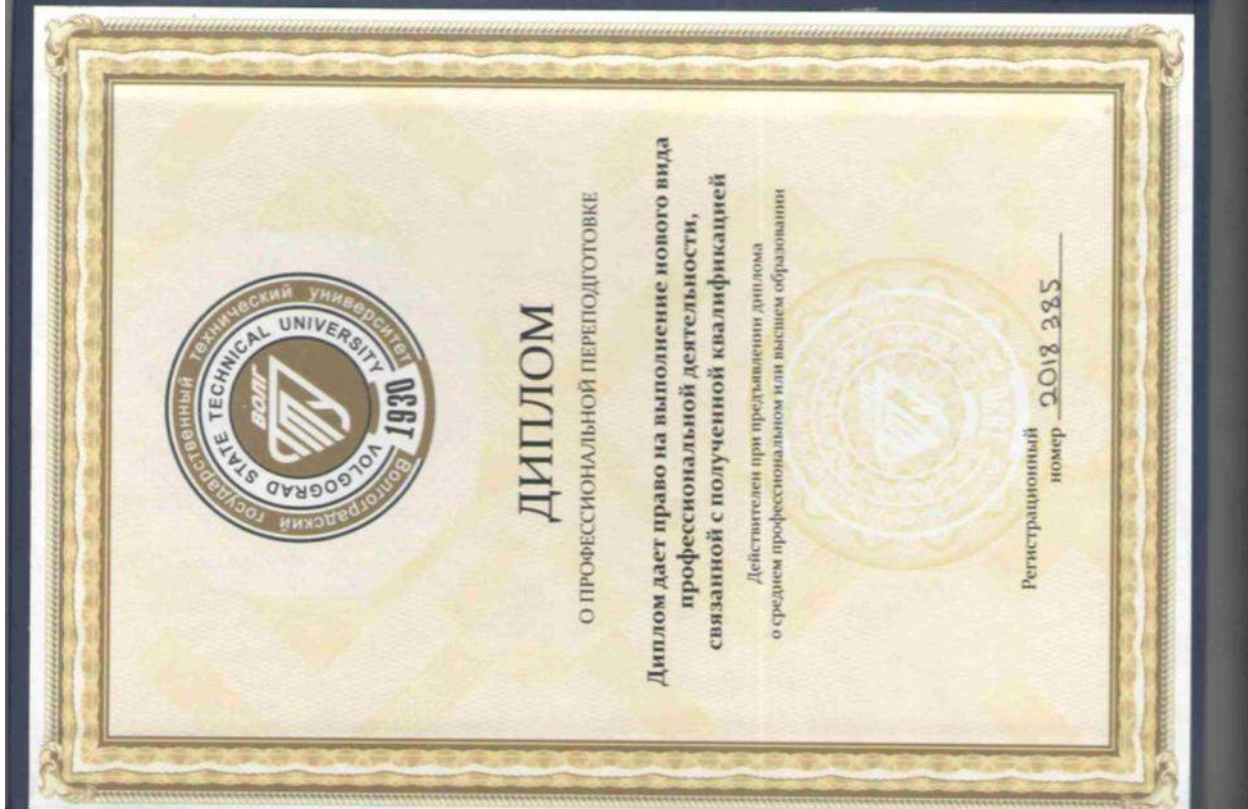
Цена сделки - разумное вознаграждение за объект оценки без принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны (п. 6 ФСО №2).

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).

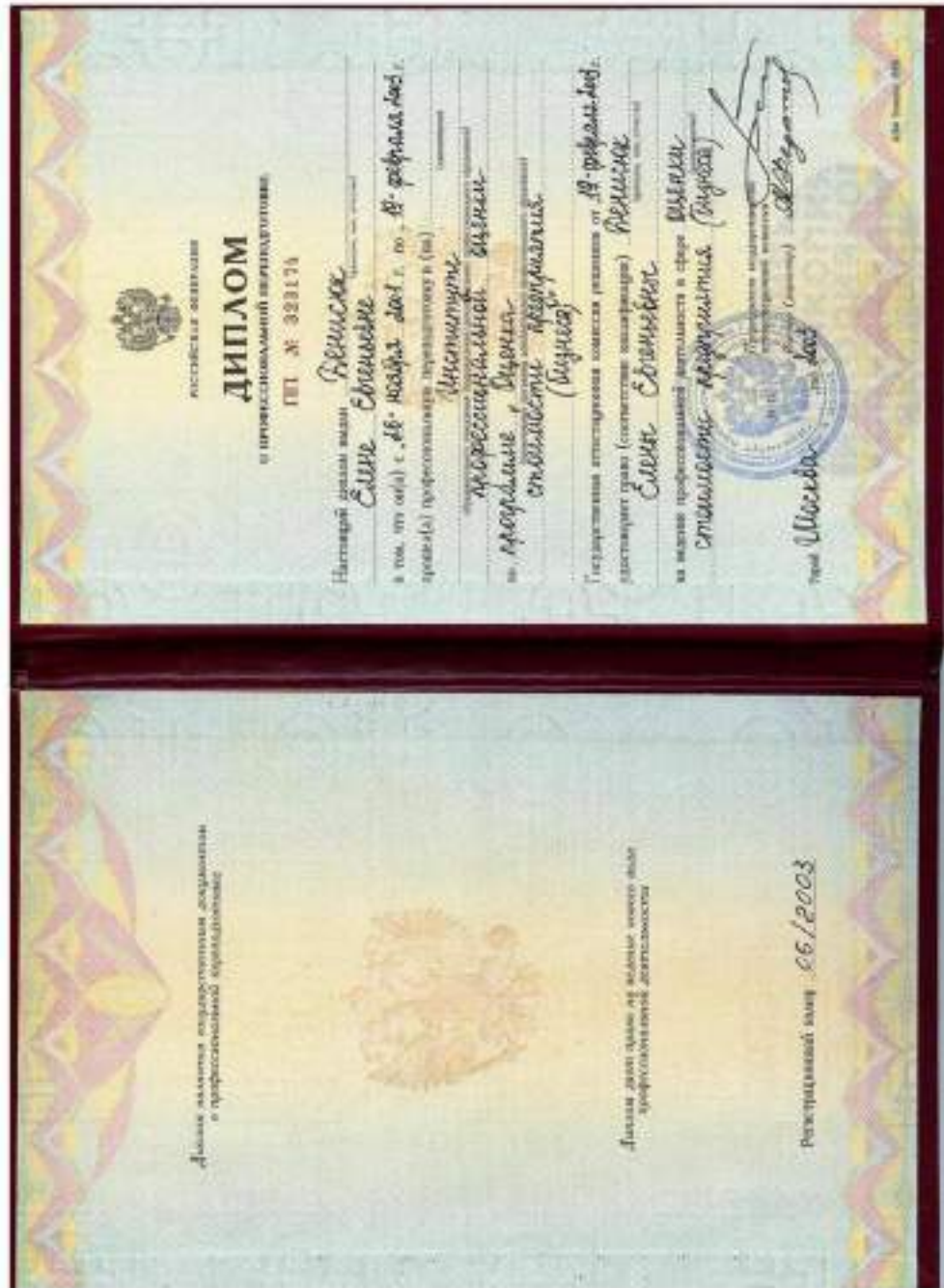
14. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧИЕ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ













 ИСТИННОСТЬ И КОМПЕТЕНТНОСТЬ ОБРАЗОВАНИЯ
СВИДЕТЕЛЬСТВО
 О ПОЛУЧЕНИИ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ


Имя, фамилия, отчество обучающегося: Росенко Елена Евгеньевна
 в год, выдан(а): 11 февраля 2021 г. по А.С.Суровской
 специальности: 404 010 010
 направление подготовки: Юридическое
 программа: Юридическая
 в объеме: 48 часов

За время обучения студент(ка) проявил(а) знания и умения в области подготовки программы:

Наименование	Количество	Оценки
<u>Юридическая теория государства и права</u>	<u>3</u>	<u>3</u>
<u>История Беларуси</u>	<u>1</u>	<u>3</u>

Присвоена квалификация в (ю)
 специальность (а)

Подпись (подпись)
 Место работы



Подпись (подпись)
 Место работы

Свидетельство является документом о получении квалификации

Регистрационный номер: 6030/2021

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



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 7710045520) 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./



Страховщик

/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**
Местонахождение: 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 (бездействиям) 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, повлекшее причинение вреда, произошло 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

https://kazan.cian.ru/sale/suburban/228953494/

Участок, 1 639,16 сот.
Татарстан респ., Верхнеуслонский район, Куралово село. На карте

500 000 Р + 289 ₽/год
Следить за изменениями цены
+7 932 208-11-33

СМС-сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Заранее в обязательном порядке уведомить владельца.

Позвоните, чтобы узнать стоимость услуги. Оставьте отзыв после звонка.

Нравится объявление

ЦИАН.ИПОТЕКА
Один заезд в день. Банков.
10 минут на предварительное решение
Ставки от 5,72%

Недвижимость и Закон
Агентство недвижимости
Начало с 2010 года
Буд. 1139 объявлений

Специалист Недвижимость и Закон
107 отзывов

2 фото

1639.16 сот. Фермерское хозяйство
Площадь: Статус земли

ЭТОТ ОБЪЕКТ МОЖНО ПОСМОТРЕТЬ ОНЛАЙН. Продается участок сельскохозяйственного назначения общей площадью 16 га., в Верхнеуслонском муниципальном районе с. Куралово.

Земля не использовалась.

В будущем по генплану vicino участка планируется проходить федеральная трасса Москва-Пекин.

Не г/н. 1 полноценный собственник.

Звоните, будем рады ответить на все ваши вопросы!


Источник информации: <https://kazan.cian.ru/sale/suburban/228953494/>

www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_126_ga_snt_dnp_279931703

Казань > Земельные участки > Купить > Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП)

Участок 126 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное | Добавить записку | 11 февраля в 16:55



Земельный участок, 126,11 га (СНТ, ДНП)

Идентификатор	Вид участка	Для чего подходит?	Цена
126,11 га	Сельский	Сельскохозяйственные нужды	3 500 000 ₽
126,11 га	Сельский	Сельскохозяйственные нужды	3 500 000 ₽

Площадь: 12600 сот; Расстояние до города: 50 км

Республика Татарстан, Верхнеуслонский р-н, с. Куралово [Показать карту](#)

Предпо земельный участок 126,11 га с/х Верхнеуслонский район. Участок ровный около населенного пункта Куралово. Право собственности зарегистрировано. Кадастровые номера 16:15:090401-478, 16:15:090401-478.

В каталог | Следующие >>

3 500 000 ₽

Кредит наличными под залог. Оформить в Тинькофф. Подробнее

8 986 889-07-38

Написать сообщение

Илья
Агентство
На Авито с января 2012

№ 279931703, ☎ 7867 (+16)

Источник информации: https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_126_ga_snt_dnp_279931703

www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_8.2_ga_snt_dnp_40393481

Казань > ... > Земельные участки > Купить > Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП)

В каталог Следующее >>

Участок 8.2 га (СНТ, ДНП)

205 000 Р

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 11 февраля в 05:44

Не получается показать изображение.
Попробуйте перезагрузить страницу.

8 917 230-23-64

[Написать сообщение](#)

Айрат
Частное лицо
На Авито с октября 2011

№ 40393481, ☎ 8972 (+6)

Площадь: **820 сот.**; Расстояние до города: **30 км**

Республика Татарстан, Верхнеуслонский р-н, с. Куралово [Показать карту >](#)

Продается шикарный земельный участок правильной формы в Верхнеуслонском районе на территории с.Куралово! 8,2 Га сельскохозяйственного назначения, перевести его в СНТ не составляет ни каких проблем! Рядом с участком проходит дорога с асфальтовым покрытием (д 700 метрах), которая соединяет трассы М7 и Р-241, уже к 2024 году в 700 метрах от участка будет проходить участок трассы Москва-Пекин!!! лучше вложение денег! цена участка на порядок ниже соседних! все необходимые документы оформлены, подъехать к участку можно с 3-х сторон, по границе участка идет грунтовая дорога, 1 собственник. САМАЯ НИЗКАЯ ЦЕНА! ВЫГОДНОЕ ВЛОЖЕНИЕ ДЕНЕГ!!!

Источник информации: https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_8.2_ga_snt_dnp_40393481

Показатели ликвидности для объекта оценки

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - Типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.01.2021 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 18.01.2021 г.)

- типичные для рынка сроки продажи земельных участков и массивов.

Итоги расчетов StatPlanet на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал¹

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ² , мес.	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населенных пунктов (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений)	2	11	6	5	7	8
2	Земельные участки населенных пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для данного строительства, для садоводства	4	15	9	8	10	12
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	4	17	9	8	10	12
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подтопления коммунацией), исключая земли для данного строительства и для садоводства	6	24	13	11	14	17

Примечания:

1. Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборе по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации.

Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (профессиональными риэлторами, с регулярной рекламой объектов продажи в самых массовых региональных СМИ).

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница – востребованные рынком объекты, расположенные на плотно застроенных территориях с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и дорожной инфраструктурой;
- верхняя граница выбора – объекты наибольшей площади и худшего качества (по местоположению, насыщенности и качеству инженерной и дорожной инфраструктуры).

Источник информации: <https://statplanet.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrekcirovki-stoimosti-zemli/2401-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-01-2021-goda>

Показатели скидок на торг

Таблица 118

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	19,9%	11,2%	28,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	17,2%	9,7%	24,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	24,1%	14,0%	34,3%

Источник графического материала: Справочника оценщика недвижимости – 2020, «Земельные участки, часть 2», под ред. Лейфера Л.А, Нижний Новгород, , табл. 118

Показатели корректировок на масштаб

Матрицы коэффициентов

Таблица 35

Площадь, га		Земельные участки под пашни				
		аналог				
		<10	10-30	30-100	100-1000	≥1000
объект оценки	<10	1,00	1,07	1,21	1,49	1,58
	10-30	0,93	1,00	1,13	1,39	1,48
	30-100	0,83	0,89	1,00	1,24	1,31
	100-1000	0,67	0,72	0,81	1,00	1,06
	≥1000	0,63	0,68	0,76	0,94	1,00

Источник информации: Справочник оценщика земельные участки - 2018. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2018, табл. 35

16. ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ

Полномочия Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единой государственной реестровой системе недвижимости сведения о недвижимости

Лист 1 из 1

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Высота здания раздела 1.1	Высота разделов 2	Высота здания выделов 2
15 февраля 2021 г.			
Кадастровый номер:	14.08.006003-00772		
Идентификационный номер:	14.08.006003		
Дата присвоения кадастрового номера:	14.02.2021		
Родово-уездный государственный уездный номер:	40698/002/03998		
Муниципальность:	Республика Татарстан, Республика Татарстан, Нурлатский муниципальный район, Муниципальное образование «Степное»		
Улицы:	Г103801 ст. 11641		
Кадастровый столбец, м²:	46,49 кв.м		
Кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:	земельный участок		
Категория земель:	земли населенных пунктов		
Иные разрешенные виды использования:	для сельскохозяйственного назначения, для размещения объектов складского назначения		
Судебный номер об объекте недвижимости:	Судебный об объекте недвижимости номер (суд): "арбитражный"		
Особые условия:	Земельный участок состоит из 3 выделов. Сведения, необходимые для заключения раздела 2 - сведения о государственном кадастровом учете, отсутствуют.		
Получить выписку:	Ирина Викторовна Куркина (председатель правления ООО), Общество с ограниченной ответственностью "Уральская компания "Простор Инвест" Д.У.ИД: 103000 "Инвестиционный рейтинг фонд", ИНН: 7707423966		



Генеральный директор / подпись / Алюпова А.Д. / должность

Лист 2 из 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Высота здания раздела 1.1	Высота разделов 2	Высота здания выделов 2

15 февраля 2021 г.			
Кадастровый номер:			
14.03.006003-00172			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Земельный участок является объектом недвижимости "Инвестиционный рейтинг фонд"
2	Фед. номер, дата и орган государственной регистрации права:	2.1	Объект долевой собственности 14.08.006003-00772-14/03/0031.4 15.02.2021 08:22:09
3	Датум акта собственности	3.1	Земельный участок является объектом недвижимости для гражданского оборота от 22.10.2015 № Т406-Р-12 Акт приема-передачи недвижимого имущества от: Земельно-кадастрового агентства для гражданского оборота № Т406-Р-12 от 22.10.2015 от 23.10.2015
4	Правообладатель (правообладатели) в отношении объекта недвижимости:		
4.1	Имя:		Арханов
	Дата государственной регистрации:		15.02.2021 08:22:09
	Идентификационный номер государственной регистрации:		14.03.006003-00172-14/03/0031.1
	Дата, на которую установлена государственная регистрация права в отношении объекта недвижимости:		до марта 2022 г.
	Имя, в пользу которого установлена ограниченная регистрация в отношении объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Уральск", ИНН: 7615034463
	Идентификационный номер государственной регистрации:		Датум приема долевой собственности от 15.03.2019 № 03.18/031, номер государственной регистрации 14.03.006003-02-03/13/0004.1
	Имя государственной регистрации:		земельный участок
	Имя государственной регистрации государственной регистрации участка, право, ограниченное в части выделов и в части здания согласно фактам: имя, время:		земельный участок
	Имя государственной регистрации государственной регистрации земельного участка с договором: (участок в залоге, если такой договор является для разрешения споров):		земельный участок
4	Правообладатель (правообладатели) в отношении объекта недвижимости:		



Генеральный директор / подпись / Алюпова А.Д. / должность

Уполномоченный сотрудник государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан

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

Сведения об основном характере объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости включены следующие сведения:

Лист 1 из 1

Заказной реестр по объекту недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Виды систем раздела 1	Виды раздела 2	Виды систем раздела 2
15 февраля 2021 г.			
Кадастровый номер: 16:05:00606:1592			
№ кадастрового квартала: 16:05:00606			
Дата окончания кадастрового квартала: 15.02.2015			
№ кадастрового государственного земельного участка: 16:05/00606/001/001/001			
Местонахождение: Республика Татарстан, Гродненский муниципальный район, Бондиново-Татарское сельское поселение			
Площадь: 6467906 +/- 23000			
Кадастровый элемент, вид: 01 - земельный участок			
Кадастровый номер государственного земельного участка: 16:05/00606/001/001/001			
Категория земель: Земельный участок для размещения объектов для сельскохозяйственного назначения			
Вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного назначения; для сельскохозяйственного назначения			
Статус земли обременения: Земельный участок государственного назначения			
Другие сведения: Земельный участок состоит из 13 участков. Сведения, необходимые для заполнения раздела 2 - отсутствуют			
Владельцы объектов: Земельный участок принадлежит на праве собственности ООО "Управление недвижимостью "Тристан-Юпитер" Д.У.И.И. №001 "Инициативной группы граждан", ИНН: 790422366			



Государственный регистратор	Алиева А.Д.
полное наименование должности	инженер, ф.и.о.

Лист 2 из 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Заказной реестр по объекту недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Виды систем раздела 2	Виды раздела 2	Виды систем раздела 2
15 февраля 2021 г.			
Кадастровый номер: 16:05:00606:1592			
1	Земельный участок (земельный участок)	1.1	Заказной реестр по объекту недвижимости "Инициативной группы граждан"
2	Земельный участок (земельный участок)	2.1	Инициативная группа граждан
3	Документы-основания	3.1	Заказ на приобретение недвижимого имущества для государственной нужды от 22.03.2015 № 344-Р-12 Акт приема-передачи государственного имущества от 20.05.2015 № 344-Р-12 от 22.10.2015 № 21-16-2015
4	Строительный план и обременения объекта недвижимости		
4.1	план	Архив	
4.2	дата государственной регистрации: 15.02.2015 08:22:06		
4.3	дата государственной регистрации: 16.12.2014 08:22:06		
4.4	дата, на которой установлен строительный план и оформлены документы об объекте недвижимости: 16 марта 2012 г.		
4.5	план, в котором впервые установлен ограниченный срок в обременении объекта недвижимости: ООО "Управление недвижимостью "Стрибог", ИНН: 160309466		
4.6	основание государственной регистрации: Договор аренды земельного участка от 13.07.2019 № 03-18/АД, номер государственной регистрации: 16:15:00606/02/16/011/2019/3		
4.7	основание об установлении и государственной регистрации сделки, права, ограничения права без объявления и дату вступления в силу сделки: 16 марта 2012 г.		
4.8	основание об установлении ипотеки и о доверии: 16 марта 2012 г.		
4.9	основание ипотеки, если такой договор заключен для обеспечения ипотеки: 16 марта 2012 г.		
4.10	Сведения о правах и обременениях объекта недвижимости: 16 марта 2012 г.		



Государственный регистратор	Алиева А.Д.
полное наименование должности	инженер, ф.и.о.

Земельный участок			
под объектом недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Квартал раздела 2, 3	Часть раздела 2	Часть листа выноса: 1
11 февраля 2021г.			
Кадастровый номер:		50:17:0060001/002	
4)	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	03.02.2021 09:12:05	
	дата государственной регистрации:	50:17:0060001/002/2021/3	
	срок, на который установлена государственная регистрация права в Едином государственном реестре недвижимости:	Срок действия с 03.02.2021 по 31.03.2024	
	вид, в пользу которого установлена государственная регистрация права в Едином государственном реестре недвижимости:	Лицезум с ограниченной ответственностью "Управление Естественный Процесс Бизнес", ИНН 770331946	
	наименование государственной регистрации:	Письмо в территориальное управление Закрытым паевым инвестиционным фондом "144-Регий Инвестиционный фонд" от 24.04.2019	
	сведения об участии в государственной регистрации сделки, право, ограничение права без необходимости и/или запись по паспорту право: вид, серия:	Идентификация документов №14 в архиве доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Инвестиционный регий фонд" от 17.12.2019	
	сведения об участии в сделке и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления залогом:	данные отсутствуют	
5)	наименование и дата вступления в силу требования:	данные отсутствуют	
6)	сведения о возражении и отводе арбитражного судьи:	данные отсутствуют	
7)	сведения о взыскании расходов на оплату судебных расходов для государственной регистрации права:	данные отсутствуют	
8)	сведения о взыскании государственной регистрации на земельном участке аренообладателя или арендатора земельного участка:	данные отсутствуют	
9)	предварительная и сведения о взыскании, по не рассмотренным заявлениям о государственной регистрации права (персоды, государственная регистрация права или ограничение права в Едином государственном реестре недвижимости, запись в Едином государственном реестре недвижимости):	отсутствует	
10)	сведения о взыскании государственной регистрации аренообладателя, арендатора, на земельном участке по земельному участку или запись государственной регистрации:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		Алисия А.Д.	
подпись государственного регистратора		подпись	инициалы, фамилия

