АВЕРТА ГРУПП®
ОЦЕНКА • КОНСАЛТИНГ

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

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

ОТЧЕТ № 290Ю/04/21

об оценке рыночной (справедливой) стоимости объектов недвижимого имущества - земельных участков в количестве 5 позиций, расположенных по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, с. Сокуры.

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

Оценочная компания: «АВЕРТА ГРУПП»

Дата проведения оценки:
30 марта 2021 г.

Дата составления отчета об оценке:
09 апреля 2021 г.

Москва-2021

АВЕРТА ГРУПП
ОЦЕНКА • КОНСАЛТИНГ

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 № 10 от 31 марта 2021 г. Оценщики ООО «АВЕРТА ГРУПП» произвели расчет рыночной (справедливой) стоимости объектов недвижимого имущества - земельных участков в количестве 5 позиций, расположенных по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, с. Сокуры.

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 рыночная (справедливая) стоимость земельных участков в количестве 5 позиций, расположенных по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, с. Сокуры, по состоянию на 30 марта 2021 г., составляет:

585 970 602 (Пятьсот восемьдесят пять миллионов девятьсот семьдесят тысяч шестьсот два) рубля[1],

в том числе:

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

№п/п	Кадастровый номер	Категория/разрешенное использование	Месторасположение	Площадь, кв.м.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
1	16:24:240303:1654	Земли населённых пунктов (Размещение домов индивидуальной жилой застройки)	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, с.Сокуры	18 264,00	3 050 088
2	16:24:240303:1655	Земли населённых пунктов (Размещение домов индивидуальной жилой застройки)	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, с.Сокуры	130 815,00	21 846 105
3	16:24:240303:1656	Земли населённых пунктов (Размещение домов индивидуальной жилой застройки)	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, с.Сокуры	189 846,00	31 704 282
4	16:24:240303:1657	Земли населённых пунктов (Размещение домов индивидуальной жилой застройки)	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, с.Сокуры	133 125,00	22 231 875
5	16:24:240303:1658	Земли населённых пунктов (Размещение домов индивидуальной жилой застройки)	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, с.Сокуры	3 036 756,00	507 138 252
	ИТОГО			**3 508 806**	**585 970 602**

Источник информации: Задание на проведение оценки № 10 от 31 марта 2021 г., к Договору на оказание услуг по оценке № 27112019-03 от 27 ноября 2019 г., расчет Оценщика

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» А.А. Шаров

Оценщик Е.В. Тышкевич

09 апреля 2021 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 5
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 9
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ 14
3.1 Сведения о независимости оценщика 14
3.2 Сведения об иных привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах 15
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ 16
5. ЗАКОНЫ, СТАНДАРТЫ И ДРУГИЕ НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ 18
5.1 Порядок проведения, содержание и объем оценочных работ 19
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ,УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ 20
6.1 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки 20
6.2 Юридическое, экономическое и техническое описание объекта оценки 20
6.3 Фотографии объекта оценки 23
6.4 Анализ местоположения объекта оценки 23
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ 29
7.1 Анализ влияния социально-экономической обстановки в Российской Федерации на рынок оцениваемого объекта 29
7.1.1 Показатели социально экономического развития Республики Татарстан. Январь-февраль 2021 г. 33
7.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки 34
7.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос и предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости 36
7.5 Анализ рынка земельных участков Республики Татарстан 37
7.5.1 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен объект оценки 40
7.5.2 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта 42
7.6 Оценка ликвидности 43
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ 44
8.1 Этапы проведения оценки 44
8.2 Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки 44
8.3 Подходы к оценке 46
9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА 49
9.1 Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода 49
9.1.1 Определение рыночной (справедливой) стоимости оцениваемых земельных участков в рамках сравнительного подхода 51
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ 60
11. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ 62
12. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ 63
13. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ 63
14. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧИЕ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 66
15. ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА 73
ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ ОЦЕНКИ 76

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Табл. 1.1

Основные факты и выводы

<table>
<tr><td>Номер Отчета об оценке</td><td>№ 290Ю/04/21</td></tr>
<tr><td>Основание для проведения оценки (порядковый номер отчета об оценке)</td><td>Задание на проведение оценки № 10 от 31 марта 2021 г., к Договору на оказание услуг по оценке № 27112019-03 от 27 ноября 2019 г.</td></tr>
<tr><td>Объект оценки и информация, идентифицирующая его</td><td>Земельные участки в количестве 5 позиций:
<table>
<tr><th>№п/п</th><th>Кадастровый номер</th><th>Категория/разрешенное использование</th><th>Месторасположение</th><th>Площадь кв.м</th></tr>
<tr><td>1</td><td>16:24:240303:1654</td><td>Земли населённых пунктов (Размещение домов индивидуальной жилой застройки)</td><td>Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, с.Сокуры</td><td>18 264,00</td></tr>
<tr><td>2</td><td>16:24:240303:1655</td><td>Земли населённых пунктов (Размещение домов индивидуальной жилой застройки)</td><td>Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, с.Сокуры</td><td>130 815,00</td></tr>
<tr><td>3</td><td>16:24:240303:1656</td><td>Земли населённых пунктов (Размещение домов индивидуальной жилой застройки)</td><td>Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, с.Сокуры</td><td>189 846,00</td></tr>
<tr><td>4</td><td>16:24:240303:1657</td><td>Земли населённых пунктов (Размещение домов индивидуальной жилой застройки)</td><td>Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный р-н, Сокуровское сельское поселение, с. Сокуры</td><td>133 125,00</td></tr>
<tr><td>5</td><td>16:24:240303:1658</td><td>Земли населённых пунктов (Размещение домов индивидуальной жилой застройки)</td><td>Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный р-н, Сокуровское сельское поселение, с. Сокуры</td><td>3 036 756,00</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>Место нахождения объекта оценки</td><td>Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, с. Сокуры</td></tr>
<tr><td>Заказчик оценки:</td><td>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, эт. VI, ком. 14;
ИНН: 7707423596;
КПП: 772501001;
ОГРН: 1187746986525 зарегистрировано 06.12.2018 г.</td></tr>
</table>

Вид права	Общая долевая собственность
Субъект права	Объекты оценки принадлежат ООО "Управляющая компания "Простор Инвест" Д.У. Закрытым рентным паевым инвестиционным фондом "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 = 89,3490 руб. 1 доллар = 75,8287 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	30 марта 2021 г.
Дата осмотра Объекта оценки	Согласно Заданию на оценку, осмотр не производился.
Дата составления Отчета	09 апреля 2021 г.

Срок проведения оценки	30 марта 2021 г. – 09 апреля 2021 г.
Справедливая стоимость, полученная при применении различных подходов:	
Затратный подход, руб.	Не применялся. Обоснованный отказ
Сравнительный подход, руб.	585 970 602
Доходный подход, руб.	Не применялся. Обоснованный отказ
Итоговая величина стоимости объекта оценки, руб.	**585 970 602 (Пятьсот восемьдесят пять миллионов девятьсот семьдесят тысяч шестьсот два)**

Табл. 1.2

Итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки

№п/п	Кадастровый номер	Категория/разрешенное использование	Месторасположение	Площадь, кв.м.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
1	16:24:240303:1654	Земли населённых пунктов (Размещение домов индивидуальной жилой застройки)	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, с.Сокуры	18 264,00	3 050 088
2	16:24:240303:1655	Земли населённых пунктов (Размещение домов индивидуальной жилой застройки)	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, с.Сокуры	130 815,00	21 846 105
3	16:24:240303:1656	Земли населённых пунктов (Размещение домов индивидуальной жилой застройки)	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, с.Сокуры	189 846,00	31 704 282
4	16:24:240303:1657	Земли населённых пунктов (Размещение домов индивидуальной жилой застройки)	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, с.Сокуры	133 125,00	22 231 875
5	16:24:240303:1658	Земли населённых пунктов (Размещение домов индивидуальной жилой застройки)	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, с.Сокуры	3 036 756,00	507 138 252
	Итого:			**3 508 806**	**585 970 602**

Источник информации: Задание на проведение оценки № 10 от 31 марта 2021 г., к Договору на оказание услуг по оценке № 27112019-03 от 27 ноября 2019 г., расчет Оценщика

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» А.А. Шаров

Оценщик Е.В. Тышкевич

09 апреля 2021 г.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Табл. 2.1

Задание на оценку

<table>
<tr><td>Объект оценки</td><td>Земельные участки в количестве 5 позиций:
<table>
<tr><th>№п/п</th><th>Кадастровый номер</th><th>Категория/разрешенное использование</th><th>Месторасположение</th><th>Площадь, кв.м.</th></tr>
<tr><td>1</td><td>16:24:240303:1654</td><td>Земли населённых пунктов (Размещение домов индивидуальной жилой застройки)</td><td>Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, с.Сокуры</td><td>18 264,00</td></tr>
<tr><td>2</td><td>16:24:240303:1655</td><td>Земли населённых пунктов (Размещение домов индивидуальной жилой застройки)</td><td>Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, с.Сокуры</td><td>130 815,00</td></tr>
<tr><td>3</td><td>16:24:240303:1656</td><td>Земли населённых пунктов (Размещение домов индивидуальной жилой застройки)</td><td>Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, с.Сокуры</td><td>189 846,00</td></tr>
<tr><td>4</td><td>16:24:240303:1657</td><td>Земли населённых пунктов (Размещение домов индивидуальной жилой застройки)</td><td>Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный р-н, Сокуровское сельское поселение, с. Сокуры</td><td>133 125,00</td></tr>
<tr><td>5</td><td>16:24:240303:1658</td><td>Земли населённых пунктов (Размещение домов индивидуальной жилой застройки)</td><td>Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный р-н, Сокуровское сельское поселение, с. Сокуры</td><td>3 036 756,00</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>Местонахождение объекта оценки</td><td>Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, с. Сокуры</td></tr>
<tr><td>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)</td><td>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) представлен в таблице 2.2 данного отчета</td></tr>
</table>

Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики;	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики, представлены в таблице 2.2 данного отчета
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.	Объекты оценки принадлежат владельцам инвестиционных паев ЗПИФ рентный "Инвестиционный рентный фонд" на праве общей долевой собственности. В соответствии со ст. 11 Федерального закона № 156-ФЗ от 29.11.2001г. «Об инвестиционных фондах»: Управляющая компания осуществляет доверительное управление Фондом путем совершения любых юридических и фактических действий в отношении составляющего его имущества.
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность
Цель оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений, в том числе при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности по 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 результатов оценки и связанные с этим ограничения	Назначение оценки: применения нормативно-правового акта ЦБ РФ, регулирующего порядок определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда. Ограничений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки, не имеется.
Вид стоимости	Рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимость.
Суждение оценщика о возможных границах интервала ставки арендной платы объекта оценки	Итоговый результат рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки определялся без возможных границ интервала
Дата оценки	30 марта 2021 г.
Дата составления Отчета	09 апреля 2021 г.
Срок проведения оценки	30 марта 2021 г. – 09 апреля 2021 г.

Требования к содержанию Отчета об оценке	Отчет об оценке – письменный документ, отвечающий требованиям ст. 11 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.98г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Содержание Отчета должно соответствовать требованиям действующего законодательства и настоящего приложения к Договору. В Отчете указывается: подробное описание объекта оценки, обременения объекта оценки, методика определения стоимости объекта оценки с обоснованием использованных подходов и методов расчета, предположений и допущений, основные промежуточные расчеты и порядок их проведения, на основании которых определялась стоимость. Отчет комплектуется приложениями, в которых приводятся копии документов, использованных при проведении оценки, в том числе: копии правоустанавливающих документов, материалы, которые, по мнению Оценщика, являются необходимыми для обоснования достоверности проведенной оценки. Вид отчета МСФО (IFRS) 13
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	1. Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами. 2. Мнение Оценщика относительно рыночной (или иной, т.е. отличной от рыночной – в соответствии с целями оценки) стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в отчете, и лишь для целей и функций, указанных в отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную (или иную) стоимость объекта. 3. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной (или иной) стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в Отчете. 4. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в Отчете. 5. Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации. 6. При проведении анализа и расчетов Оценщик использует исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации. 7. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, берутся оценщиком из источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.

	8. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав. 9. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. 10. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов. 11. Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки. Настоящие Допущения и ограничения могут быть дополнены в результате изучения исходных данных, в процессе подготовки Отчета об оценке. В таком случае дополнительные Допущения и ограничения будут указаны в Отчете об оценке.

Источник информации: Задание на проведение оценки № 10 от 31 марта 2021 г., к Договору на оказание услуг по оценке № 27112019-03 от 27 ноября 2019 г.

Табл. 2.2

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

№ п/п	Кадастровый номер	Категория/разрешенное использование	Месторасположение	Площадь, кв. м.	Вид права	Правообладатель	Ограничения и обременения	Источник информации
1	16:24:240303:1654	Земли населённых пунктов (Размещение домов индивидуальной жилой застройки)	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, с.Сокуры	18 264,00	Право общей долевой собственности	ООО "Управляющая компания "Простор Инвест" Д.У. Закрытым рентным паевым инвестиционным фондом "Инвестиционный рентный фонд"	Не зарегистрировано	Выписка ЕГРН (представлена в Приложении «Документы заказчика»)
2	16:24:240303:1655	Земли населённых пунктов (Размещение домов индивидуальной жилой застройки)	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, с.Сокуры	130 815,00	Право общей долевой собственности	ООО "Управляющая компания "Простор Инвест" Д.У. Закрытым рентным паевым инвестиционным фондом "Инвестиционный рентный фонд"	Не зарегистрировано	Выписка ЕГРН (представлена в Приложении «Документы заказчика»)
3	16:24:240303:1656	Земли населённых пунктов (Размещение домов индивидуальной жилой застройки)	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, с.Сокуры	189 846,00	Право общей долевой собственности	ООО "Управляющая компания "Простор Инвест" Д.У. Закрытым рентным паевым инвестиционным фондом "Инвестиционный рентный фонд"	Не зарегистрировано	Выписка ЕГРН (представлена в Приложении «Документы заказчика»)
4	16:24:240303:1657	Земли населённых пунктов (Размещение домов индивидуальной жилой застройки)	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный р-н, Сокуровское сельское поселение, с. Сокуры	133 125,00	Право общей долевой собственности	ООО "Управляющая компания "Простор Инвест" Д.У. Закрытым рентным паевым инвестиционным фондом "Инвестиционный рентный фонд"	Не зарегистрировано	Выписка ЕГРН (представлена в Приложении «Документы заказчика»)
5	16:24:240303:1658	Земли населённых пунктов (Размещение домов индивидуальной жилой застройки)	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный р-н, Сокуровское сельское поселение, с. Сокуры	3 036 756,00	Право общей долевой собственности	ООО "Управляющая компания "Простор Инвест" Д.У. Закрытым рентным паевым инвестиционным фондом "Инвестиционный рентный фонд"	Не зарегистрировано	Выписка ЕГРН (представлена в Приложении «Документы заказчика»)

Источник информации: Задание на проведение оценки № 10 от 31 марта 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, эт. VI, ком. 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: 30101810000000000256 БИК: 044525256 +7 (495) 514-60-46 http://www.avertagroup.ru, info@avertagroup.ru
Сведения о страховании ответственности юридического лица	Страховщик: СПАО «РЕСО-Гарантия» Страхователь ООО «АВЕРТА ГРУПП» Полис № 922/1701904326 дата выдачи 26 марта 2020 г., Общий лимит ответственности: 1 000 001 000, 00 (Один миллиард одна тысяча) рублей 00 копеек. Франшиза: не устанавливается. Период страхования: с 15 апреля 2020 г. по 14 апреля 2021 г.
Данные об Оценщике	
Оценщик	Тышкевич Евгений Валентинович - Аккредитованное образовательное частное учреждение высшего образования «Московский финансово-юридический университет МФЮА». Диплом на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса), 2017г. 772403015111 - Диплом Московского государственного университета имени М.В. Ломоносова, 1999г. ДВС 0013635; Стаж в оценочной деятельности 3 года. Член НП саморегулируемая организация «Деловой союз оценщиков», Свидетельство №993 от 21.03.2017 - - Квалификационный аттестат №001467-1 от 20 октября 2017 г. по направлению «Оценка недвижимости» 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 Тышкевич Е.В. застрахована в Страховщик: АО «АльфаСтрахование» Полис № 0991R/776/000001/21 от 14 января 2021 г.; Срок действия: 01.02.2021 г. по 31.01.2022 г.; Страховая сумма: 30 000 000,00 рублей (тридцать миллионов рублей).

Источник информации: Данные заказчика, Данные Оценщика

3.1 Сведения о независимости оценщика[2]

В отношении Объектов оценки, Оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также не состоит в родстве, не имеет

[2] Ст. 16 ФЗ-135.

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

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.

14. Оценщик делает допущение, что оцениваемые земельные участки будут реализованы единым лотом одному покупателю.

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 предоставленой 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,УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ[3]

В состав объекта оценки входят земельные участки в количестве 5 позиций, расположенные по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, с. Сокуры (согласно заданию на проведение оценки № 10 от 31 марта 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 отягощен 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 – не зарегистрировано.

Согласно заданию на оценку, объекты оцениваются без обременений прав.

Оценка произведена в предположении отсутствия ограничений и обременений Объекта оценки.

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

Табл. 6.1

Описание объекта оценки

№ п/п	Кадастровый номер	Категория/разрешенное использование	Месторасположение	Площадь, кв. м.	Вид права	Правообладатель	Ограничения и обременения	Источник информации
1	16:24:240303:1654	Земли населённых пунктов (Размещение домов индивидуальной жилой застройки)	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, с.Сокуры	18 264,00	Право общей долевой собственности	ООО "Управляющая компания "Простор Инвест" Д.У. Закрытым рентным паевым инвестиционным фондом "Инвестиционный рентный фонд"	Не зарегистрировано	Выписка ЕГРН (представлена в Приложении «Документы заказчика»)
2	16:24:240303:1655	Земли населённых пунктов (Размещение домов индивидуальной жилой застройки)	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, с.Сокуры	130 815,00	Право общей долевой собственности	ООО "Управляющая компания "Простор Инвест" Д.У. Закрытым рентным паевым инвестиционным фондом "Инвестиционный рентный фонд"	Не зарегистрировано	Выписка ЕГРН (представлена в Приложении «Документы заказчика»)
3	16:24:240303:1656	Земли населённых пунктов (Размещение домов индивидуальной жилой застройки)	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, с.Сокуры	189 846,00	Право общей долевой собственности	ООО "Управляющая компания "Простор Инвест" Д.У. Закрытым рентным паевым инвестиционным фондом "Инвестиционный рентный фонд"	Не зарегистрировано	Выписка ЕГРН (представлена в Приложении «Документы заказчика»)
4	16:24:240303:1657	Земли населённых пунктов (Размещение домов индивидуальной жилой застройки)	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, с.Сокуры	133 125,00	Право общей долевой собственности	ООО "Управляющая компания "Простор Инвест" Д.У. Закрытым рентным паевым инвестиционным фондом "Инвестиционный рентный фонд"	Не зарегистрировано	Выписка ЕГРН (представлена в Приложении «Документы заказчика»)
5	16:24:240303:1658	Земли населённых пунктов (Размещение домов индивидуальной жилой застройки)	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, с.Сокуры	3 036 756,00	Право общей долевой собственности	ООО "Управляющая компания "Простор Инвест" Д.У. Закрытым рентным паевым инвестиционным фондом "Инвестиционный рентный фонд"	Не зарегистрировано	Выписка ЕГРН (представлена в Приложении «Документы заказчика»)

Источник информации: документы, предоставленные Заказчиком, анализ Оценщика

Табл. 6.2

Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки

Наименование показателя	Значение
Наименование оцениваемого объекта	Земельные участки в количестве 5 позиций
Кадастровый номер	16:24:240303:1654; 16:24:240303:1655; 16:24:240303:1656; 16:24:240303:1657; 16:24:240303:1658
Местоположение оцениваемого объекта	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, с. Сокуры
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Размещение домов индивидуальной жилой застройки
Площадь земельных участков, кв. м.	3 508 806, 00
Рельеф и форма участка	В основном рельеф ровный, 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 участка»

Источник информации: документы, предоставленные Заказчиком, анализ Оценщика

6.3 Фотографии объекта оценки

Согласно заданию на проведение оценки № 10 от 31 марта 2021 г., к Договору на оказание услуг по оценке № 27112019-03 от 27 ноября 2019 г., осмотр оцениваемых земельных участков не проводился.

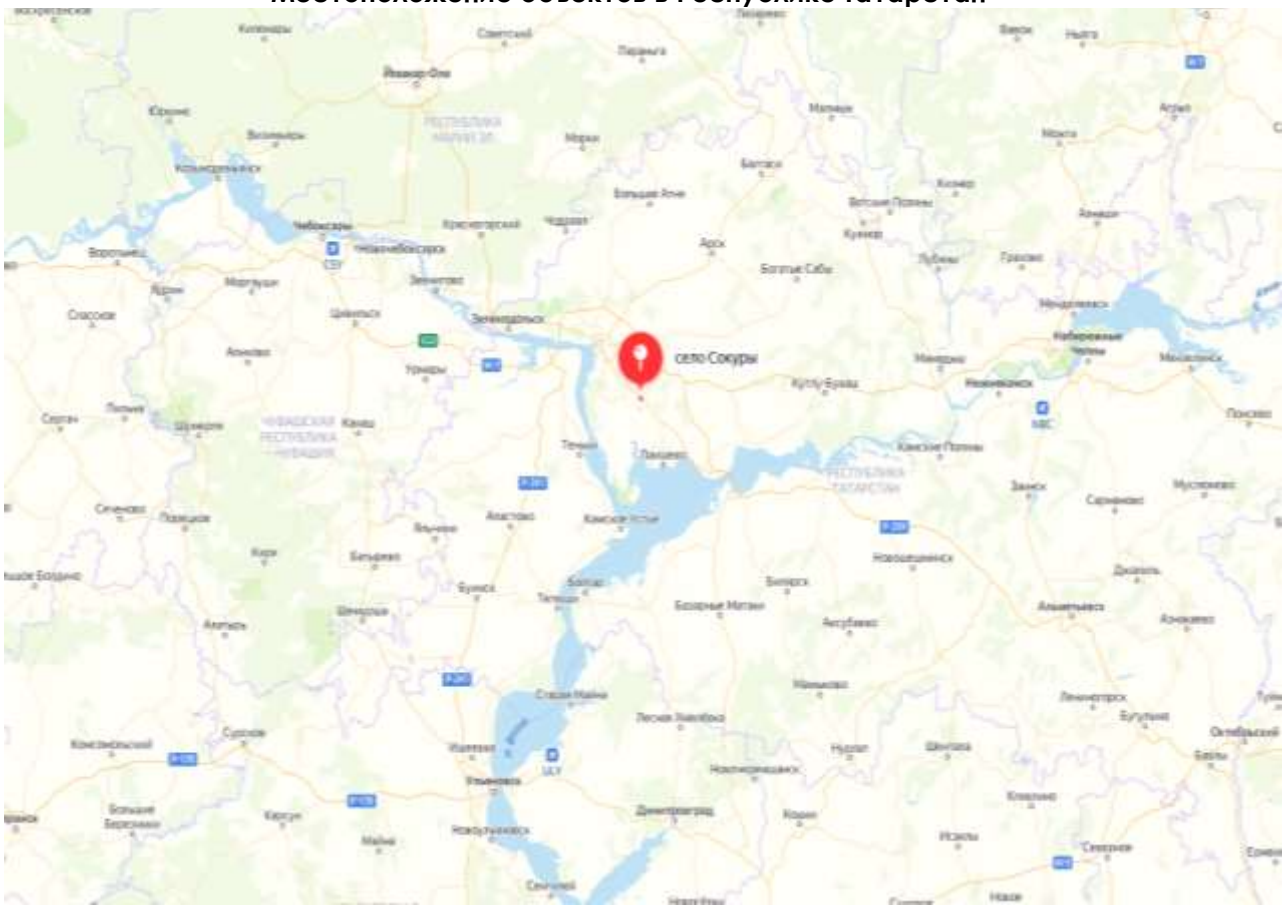
6.4 Анализ местоположения объекта оценки

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

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

Рис. 6.3

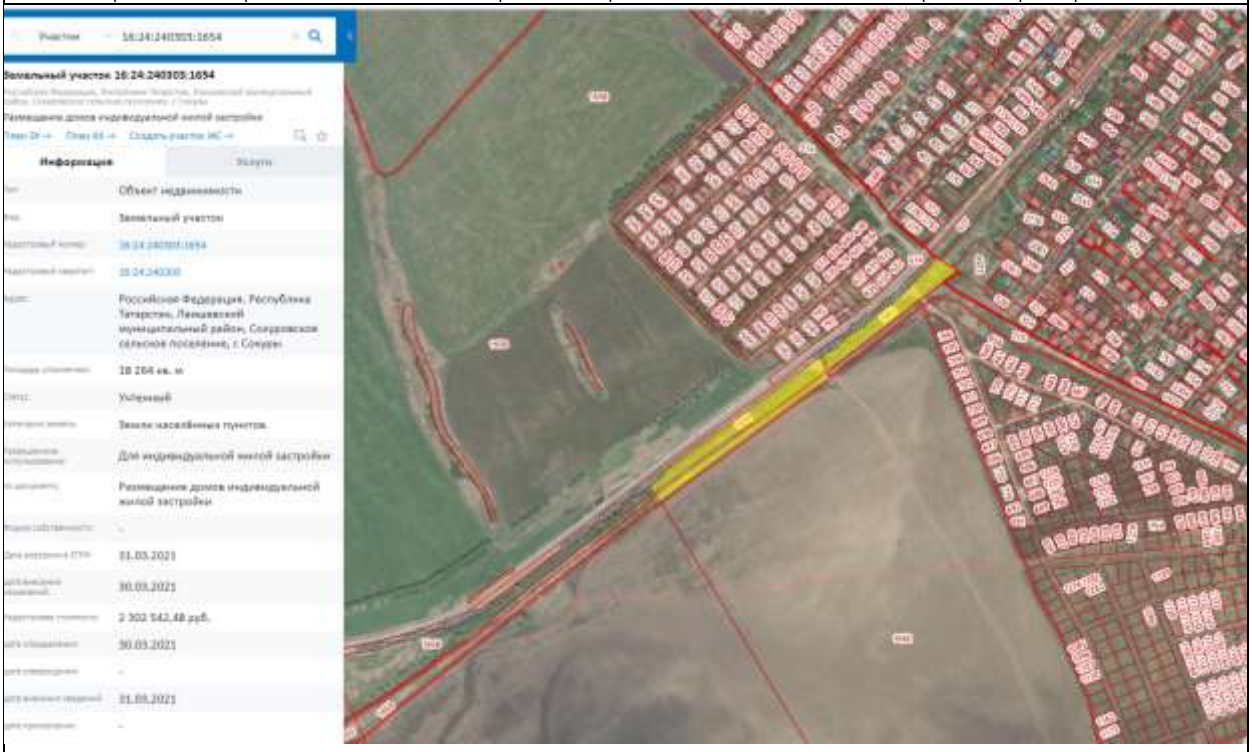
Местоположение объектов в Республике Татарстан

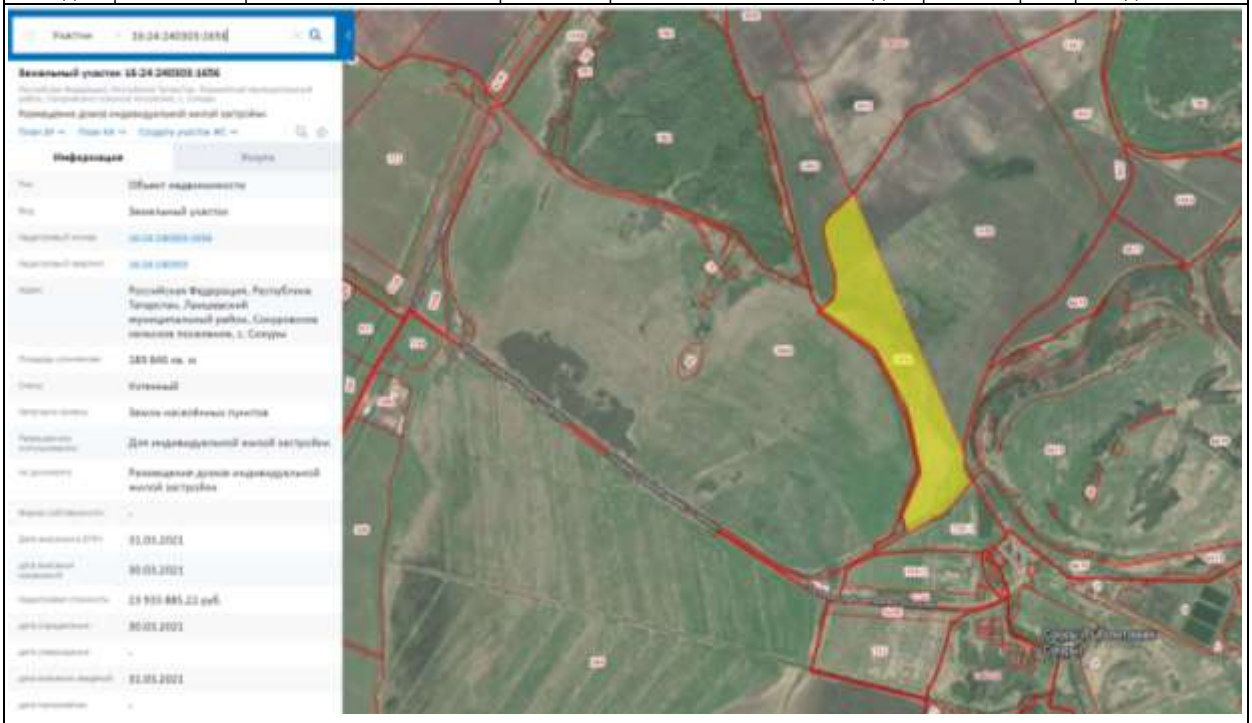
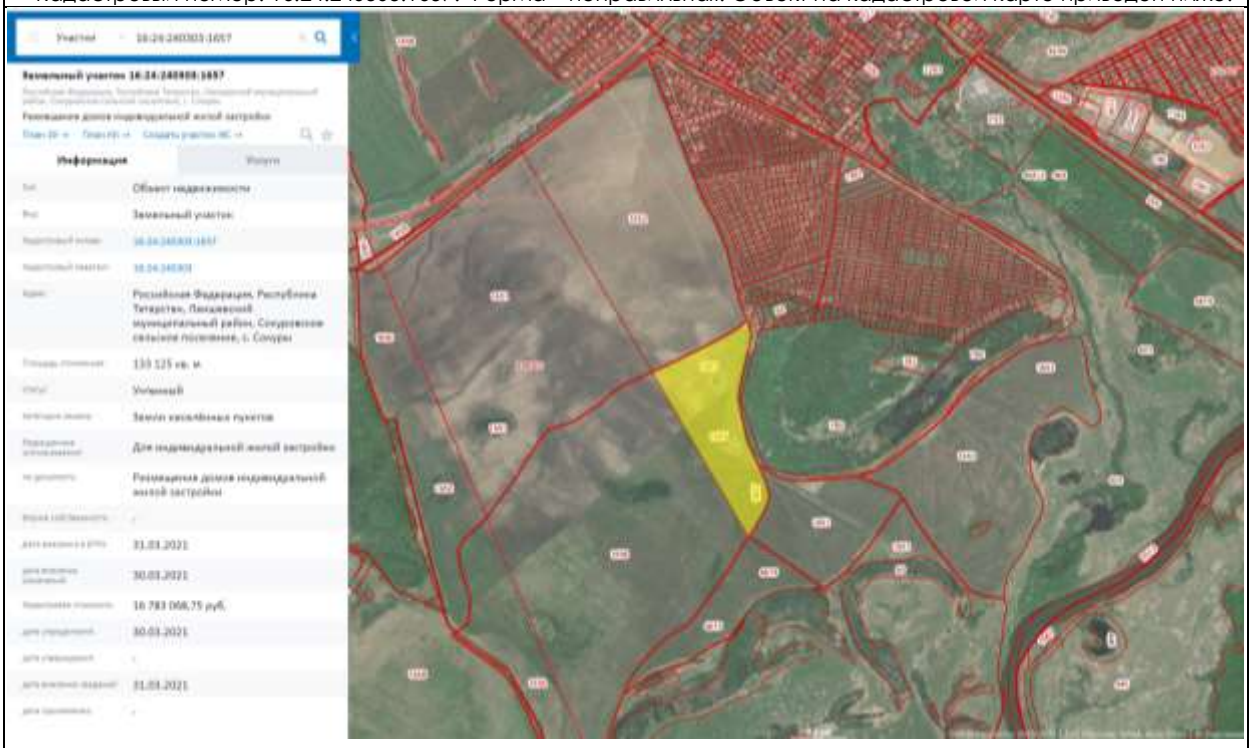


Источник информации: Анализ оценщика

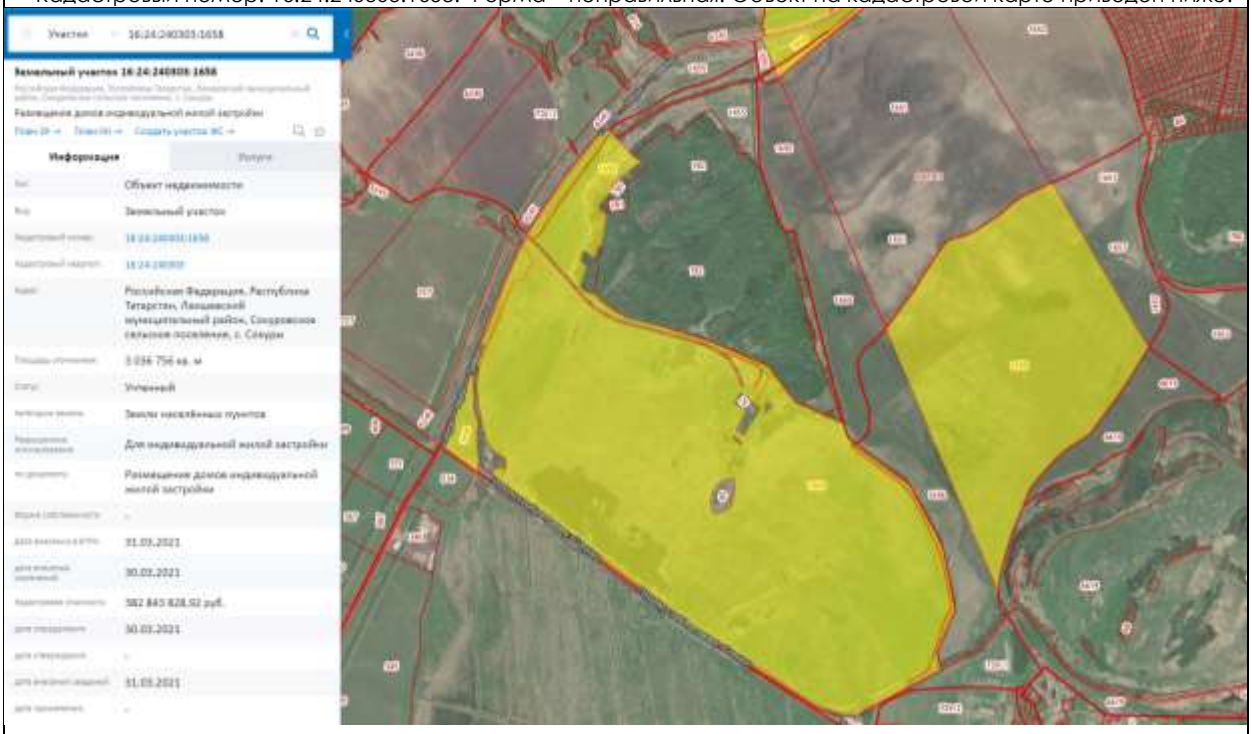
Табл. 6.4

Местоположение оцениваемых объектов

Категория/разрешенное использование	Месторасположение	Площадь, кв. м.	Площадь, га	Объектов
Земли населённых пунктов (Размещение домов индивидуальной жилой застройки)	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, с. Сокуры	18 264,00	1,8264	1
Кадастровый номер: 16:24:240303:1654. Форма – неправильная. Объект на кадастровой карте приведен ниже:				
				
Земли населённых пунктов (Размещение домов индивидуальной жилой застройки)	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, с. Сокуры	130 815,00	13,0815	1
Кадастровый номер: 16:24:240303:1655. Форма – неправильная. Объект на кадастровой карте приведен ниже:				

Категория/разрешенное использование	Месторасположение	Площадь, кв. м.	Площадь, га	Объектов
Земли населённых пунктов (Размещение домов индивидуальной жилой застройки)	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, с. Сокуры	189 846,00	18,9846	1
Кадастровый номер: 16:24:240303:1656. Форма – неправильная. Объект на кадастровой карте приведен ниже:				
				
Земли населённых пунктов (Размещение домов индивидуальной жилой застройки)	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, с. Сокуры	133 125,00	13,3125	1
Кадастровый номер: 16:24:240303:1657. Форма – неправильная. Объект на кадастровой карте приведен ниже:				
				
Земли населённых пунктов (Размещение домов индивидуальной жилой застройки)	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, с. Сокуры	3 036 756,00	303,6756	1

Категория/разрешенное использование	Месторасположение	Площадь, кв. м.	Площадь, га	Объектов
Кадастровый номер: 16:24:240303:1658. Форма – неправильная. Объект на кадастровой карте приведен ниже:				



Источник информации: https://pkk.rosreestr.ru, анализ Оценщика

Республика Татарстан

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

Соседние субъекты РФ: на западе - Ульяновская область, Республика Чувашия и Республика Марий Эл; на севере - Кировская область и Удмуртская Республика, на востоке - Республика Башкортостан, на юге - Оренбургская и Самарская области.

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

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

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

Высшая точка Татарстана — возвышенность Чатыр-Тау.

Территория республики представляет собой равнину в лесной и лесостепной зоне с небольшими возвышенностями на правобережье 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 °C), самый холодный — январь (−13…−14

°С). Абсолютный минимум температуры составляет −44…−48 °С (в Казани −46,8 °С в 1942 году). Максимальные температуры достигают +37…+42 °С.Абсолютная годовая амплитуда достигает 80—90 °С.

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

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

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

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

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

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

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

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

Табл. 6.5

Анализ местоположения объекта оценки

Факторы местоположения	Характеристика факторов
Наименование объекта	Земельные участки в количестве 5 позиций
Общая характеристика местоположения	
Местоположение	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, с. Сокуры
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 индивидуальная
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
Интенсивность движения транспорта	Интенсивность движения низкая
Основные выводы:	

Факторы местоположения	Характеристика факторов
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 политическое и социально-экономическое положение России 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 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), тяжёлую и машиностроительную индустрию, 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 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 прибыльно, освобождая экономику (и во многом - государство) от убыточных и неэффективных предприятий. Рыночные условия привели 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 прошлого 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 556,0 млрд.долл. США на 03.01.2020 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 брэндов.

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 наказывается экономическими санкциями и ограничениями со стороны США. Вокруг границ России создается пояс политической напряженности и конфликтов (страны Прибалтики, Белоруссия, Украина, Грузия, Армения, страны Средней Азии).

Нарастание общей международной напряжённости и внутриполитических конфликтов на фоне мирового экономического кризиса и кризиса национальных экономик свидетельствует о высокой вероятности грядущего передела мира и сфер влияния.

5. В конце 2019 года человечество столкнулось с новой ранее неизученной смертельно опасной коронавирусной 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 снижение ВВП разных стран составило от 5 до 20%. Влияние весенней волны пандемии сократило спрос на товары и обрушило мировые рынки. Обострились как международные, так и внутренние проблемы стран: санкционные и пошлинные войны, территориальные споры и межнациональные конфликты, социальное и имущественное расслоение, внутренние конфликты. Резкий рост безработицы, банкротства бизнеса и домохозяйств, взаимные неплатежи привели к социальной напряжённости по всему миру. В США, крупнейшей экономике мира, имеющих дефицит бюджета на 01.01.2020 году в размере 28,3% от всех доходов и гигантский госдолг 26.5 трлн. долл. (107% к ВВП), на фоне небывалого политического противостояния двух партий и их сторонников в период президентских выборов 2020 года резко усилились расовые проблемы и вопросы социального неравенства, что

грозит нарушением стабильности всей мировой экономической и финансовой системы.

В настоящее время в России проходит массовая вакцинация от COVID-19. Это снизит риски падения российской экономики из-за пандемии, а пока мы вновь видим рост числа зараженных во всех странах мира.

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

- сохранение населения, здоровье и благополучие людей;

- возможности для самореализации и развития талантов;

- комфортная и безопасная среда для жизни;

- достойный, эффективный труд и успешное предпринимательство;

- цифровая трансформация.

В рамках национальной цели "Комфортная и безопасная среда для жизни" планируется улучшение жилищных условий не менее 5 млн семей ежегодно и увеличение объёма жилищного строительства 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.

Табл. 7.1

Основные экономические показатели России

Наименование показателя	**2020 г.**	**В % к 2019 г.**	**Справочно: 2019 г. в % к 2018 г.**
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	106606,6[1)]	96,9	102,0
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	20118,4[2)]	98,6	102,1
Реальные располагаемые денежные доходы		96,5[3)]	101,0
1) Первая оценка. 2) Оперативные данные. 3) Оценка.			

Наименование показателя	**Февраль 2021 г.**	**В % к**		**Январь-февраль 2021 г. в % к январю-февралю 2020 г.**	**Справочно**		
		февралю 2020 г.	**январю 2021 г.**		**февраль 2020 г. в % к**		**январь-февраль 2020 г. в % к январю-февралю 2019 г.**
					февралю 2019 г.	**январю 2020 г.**	
Индекс промышленного производства		96,3	98,6	97,2	104,6	100,4	102,9
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	214,5	100,6	110,5	100,6	103,1	110,6	103,0
Грузооборот транспорта, млрд т-км	434,0	99,3	95,8	98,6	99,5	94,4	97,8
в том числе железнодорожного транспорта	195,3	98,8	92,2	100,0	98,7	94,3	96,8
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2774,3	98,7	98,1	99,3	104,7	99,3	103,7
Объем платных услуг населению, млрд рублей	805,8	94,0	101,7	92,6	100,1	98,8	100,4
Индекс потребительских цен		105,7	100,8	105,4	102,3	100,3	102,4
Индекс цен производителей промышленных товаров		110,7	103,5	108,7	98,8	99,4	99,0
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	4,2[4)]	123,9	98,3	124,0	93,7	98,4	94,3
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	2,2[4)]	в 3,0р.	87,7	в 3,3р.	91,4	104,3	93,3
4) Предварительные данные.							

Наименование показателя	Январь 2021 г.	В % к		Справочно	
		январю 2020 г.	декабрю 2020 г.	январь 2020 г. в % к январю 2019 г.	январь 2020 г. в % к декабрю 2019 г.
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	43,8	91,9	72,5	100,9	74,5
в том числе: экспорт товаров	26,4	86,3	74,3	99,1	77,2
импорт товаров	17,5	101,8	69,9	104,3	70,3
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:					
номинальная, рублей	49516	105,3	71,6	109,1	74,8
реальная		100,1	71,1	106,5	74,5

Источники информации: https://gks.ru/bgd/free/B21_00/main.htm

Выводы и перспективы российской экономики

1. 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.
2. По мере продолжения изолированности и становления экономики нового уклада ещё более востребованными будут качественные комфортабельное квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.
3. 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.).
4. Сегодняшнее положение и тенденции в экономике говорят о необходимости сохранения накопленных денежных средств, защиты их от обесценивания. Сохранение накоплений в иностранных валютах несет свои риски: валюты западных стран тоже могут быть неустойчивы в силу высоких госдолгов, ещё худших последствий эпидемии коронавируса, либо ограничены в силу роста международных противоречий и высокой вероятности внутренних, локальных, а также глобальных конфликтов.
5. Ухудшение состояния экономики и падение доходов повлекло некоторую коррекцию цен и снижение спроса на недвижимость. Поэтому приняты меры господдержки (субсидирование ипотечных ставок, частичное погашение долга для отдельных категорий граждан, помощь молодым семьям, материнский капитал и др.). Это позволяет поддержать нуждающееся в жилье население, сохранить стабильность на рынке недвижимости, а также спасти от массового банкротства строительные и связанные с ними компании.
6. Огромные ресурсные возможности страны и крепкое государство, гарантирующее защиту собственности, национальную безопасность, стабильность и умеренные налоги на бизнес, неизбежно приведут к восстановлению экономики и привлекут новые инвестиции. Экономический рост повлечёт за собой рост доходов, что обусловит обоснованный рост рынка недвижимости до нового уровня.
7. Господдержка оказала влияние на рынок и с осени цены не только стабилизировались, но и начали расти. Особенно ощутим ажиотажный рост цен в развитых городах. Вместе с тем, этот рост не обоснован экономически (стабильным ростом экономики и доходов), а обусловлен опасением покупателей ещё более высоких цен в будущем. Люди, учитывая уверенно ползущую девальвацию рубля в течение последних нескольких лет, берут кредиты, оформляют ипотеку. Но такая тенденция может привести, с одной стороны, к закредитованности и неплатежеспособности покупателей, с другой

– к необеспеченному кредитованию и рискам для банков, поскольку сегодня нет гарантии стабильного экономического роста из-за непредсказуемости ситуации с коронавирусом и внешних факторов.

8. Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости сегодня нужно подходить особенно взвешенно: накопленные средства смело можно инвестировать в недвижимость, 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 информации: Социально-экономическое положение России (январь-февраль 2021 года) https://gks.ru/bgd/free/B21_00/main.htm, https://cbr.ru, https://ru.investing.com/commodities/real-time-futures.

7.1.1 Показатели социально экономического развития Республики Татарстан. Январь-февраль 2021 г.

Табл. 7.2

Социально-экономическое положение Республики Татарстан в январе-феврале 2021 г.

	Январь-февраль 2021г.	В % к январю-февралю 2020г.	Февраль 2021г. в % к		Справочно:		
			февралю 2020г.	январю 2021г.	январь-февраль 2020г. в % к январю-февралю 2019г.	февраль 2020г. в % к	
						февралю 2019г.	январю 2020г.
Индекс промышленного производства[1]	x	97,0	94,2	93,3	105,2	106,6	99,8
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами[2], млн. рублей	493350,3	113,1	113,1	106,1	100,3	99,8	105,4
Объем работ, выполненных по виду деятельности «*строительство*»[3], млн. рублей	26700,0	101,0	102,4	107,0	101,8	103,4	102,2
Ввод в действие жилья, тыс. кв. м общей площади	509,5[4]	88,1	73,2	87,1	x	x	x
Продукция сельского хозяйства, млн. рублей	28023,8	100,1	99,6	98,8	102,8	103,0	100,2
Грузооборот автотранспорта организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, всех видов деятельности, млн. т-км	1459,5	124,2	120,5	102,3	в 2,0 р.	в 2,0 р.	108,9
Оборот розничной торговли, млн. рублей	159068,7	98,4	98,7	99,2	103,7	104,2	98,6
Объем платных услуг населению, млн. рублей	50778,9	100,9	103,2	97,3	99,9	98,1	93,1
Индекс потребительских цен	x	105,3	105,6	100,9	102,3	102,3	100,4
Индекс цен производителей промышленных товаров	x	110,9	114,6	104,8	98,5	95,3	98,0
- в том числе реализуемых на внутреннем рынке	x	108,4	110,6	102,9	100,2	98,4	98,8
Численность официально зарегистрированных безработных, (на конец периода), тыс. человек	30,5	x	в 2,5 р.	88,4	x	99,5	107,7

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

[2] «Объем отгруженных товаров» рассчитывается по фактически осуществляемым видам экономической деятельности в действующих ценах.

[3] В объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «Строительство», включается стоимость работ и услуг строительного характера, выполненных организациями собственными силами по договорам строительного подряда, и работ, выполненных хозяйственным способом организациями и населением.

[4] Данные приведены с учетом жилых домов, построенных населением на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. Ранее, до августа 2019г., такие дома не учитывались. Изменения связаны с тем, что в полном объеме начали действовать нормы Федерального закона от 29.07.2017 № 217-ФЗ "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

	Январь-декабрь 2020г.	В % к 2019г.	Декабрь 2020г. в % к		Справочно:		
			декабрю 2019г.	ноябрю 2020г.	2019г. в % к 2018г.	декабрь 2019г. в % к	
						декабрю 2018г.	ноябрю 2019.
Инвестиции в основной капитал[1], млн. руб.	605763,4	91,1	x	x	96,4	x	x

[1] Объем инвестиций в основной капитал по полному кругу хозяйствующих субъектов определен в соответствии с «Официальной статистической методологией определения инвестиций в основной капитал на региональном уровне», утвержденной приказом Росстата от 18.09.2014 г. № 569 с изменениями от 28.06.2018 № 399.

	Январь 2021г.	Январь 2021г. в % к		Справочно:	
		январю 2020г.	декабрю 2020г.	январь 2020г. в % к	
				январю 2019г.	декабрю 2019г.
Начисленная среднемесячная заработная плата одного работника на предприятиях и в организациях республики, включая малое предпринимательство[1]					
номинальная, рублей	39571,1	105,5	76,5	107,3	78,8
реальная	x	100,4	76,1	104,9	78,6

[1] Информация сформирована по «чистым» видам экономической деятельности.

Источник информации:
https://tatstat.gks.ru/storage/mediabank/Cjd1Wnwc/i020001r.pdf

7.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Оцениваемое имущество из состава объекта оценки относятся 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 государственно 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 жилищного строительств.

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 землеотводах 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 в январе-феврале 2021 года было зарегистрировано свыше 16 тыс. договоров купли-продажи земельных участков против 5 тыс. годом ранее. Эксперт назвал драйвером спроса самоизоляцию.

По данным пресс-службы Росреестра Татарстана, за два месяца 2021 в регионе зарегистрировали свыше 16 тысяч договоров купли-продажи земельных участков. Из них свыше 9,5 тыс. пришлось на февраль. В январе-феврале 2020 года в республике было совершено немногом более 5 тыс. таких сделок.

В Росреестре отметили, что спрос на землю начал расти в РТ с мая 2020 года. В месяц граждане регистрировали 4-6 тыс. договоров купли-продажи участков.

Член Общественного совета при управлении Росреестра, вице-президент Гильдии риелторов РТ Руслан Садреев отметил, что спрос на земельные участки начал расти на фоне самоизоляции: «Действительно, спрос на земельные участки, да и на всю недвижимость в целом существенно возрос в последние полгода. Рост спроса именно на земельные участки, в первую очередь, связан с тем, что в период пандемии и режима самоизоляции многие семьи всерьез задумались о приобретении загородной недвижимости для постоянного либо кратковременного проживания. Также причиной роста спроса на недвижимость в целом послужило снижение ставок по ипотеке на покупку земельный участков, средняя ипотечная ставка на сегодняшний день составляет 7,5% годовых, также действует программа «Сельская ипотека», процентная ставка по этой программе составит менее 3% годовых на весь срок кредитования».

Источник информации: https://rt.rbc.ru/tatarstan/freenews/6055a8cf9a79473dae3a6a4c

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 2020 году в бюджеты муниципальных образований Республики Татарстан (далее – МО РТ) от реализации и использования муниципального имущества и земельных участков поступило 4851,52 млн рублей, что составляет 119,15% бюджетного задания.

Табл. 7.3

Сводная информация о поступлении доходов в местные бюджеты Республики Татарстан от реализации и использования имущества и земельных ресурсов за 2020 год, тыс. руб.

Наименование городского округа, муниципального района	2020 год			Темп роста (снижения), %		Справочно:	
	План	Факт на 01.01.2021	Выполнение плана, %	к 2019 г.	к 2018 г.	факт на 01.01.2020	факт на 01.01.2019
Казань	1 953 700,00	2 102 284,97	107,61	92,61	79,45	2 270 098,09	2 645 891,70
Наб. Челны	776 464,00	804 955,47	103,67	96,91	88,85	830 617,34	905 993,51
Агрызский	10 282,20	12 559,64	122,15	101,88	108,99	12 328,47	11 523,81
Азнакаевский	24 451,00	24 592,33	100,58	79,97	84,50	30 753,14	29 102,88
Аксубаевский	10 773,00	11 448,26	106,27	85,75	100,65	13 350,97	11 374,20
Актанышский	13 153,00	16 117,24	122,54	72,42	126,22	22 254,95	12 769,54
Алексеевский	7 847,00	19 647,13	250,38	142,87	175,29	13 752,11	11 208,29
Алькеевский	3 314,01	4 273,65	128,96	82,78	114,67	5 162,53	3 726,77
Альметьевский	151 908,00	156 231,20	102,85	104,46	123,98	149 561,82	126 009,77
Апастовский	5 960,00	10 384,17	174,23	132,08	159,74	7 862,14	6 500,72
Арский	10 761,00	13 183,41	122,51	71,35	62,36	18 477,30	21 140,52
Атнинский	1 588,00	1 669,25	105,12	85,01	29,49	1 963,53	5 660,47
Бавлинский	10 683,00	21 025,91	196,82	154,25	117,52	13 631,20	17 891,45
Балтасинский	5 762,10	8 247,70	143,14	83,55	123,37	9 871,40	6 685,34
Бугульминский	34 234,10	37 426,49	109,33	88,33	84,50	42 369,25	44 292,04
Буинский	12 700,00	34 212,78	269,39	117,56	172,78	29 102,58	19 801,21
Верхнеуслонский	10 491,50	25 365,33	241,77	58,18	157,07	43 599,12	16 149,31
Высокогорский	34 275,00	50 632,84	147,73	120,81	108,89	41 910,39	46 500,44
Дрожжановский	2 423,00	6 068,85	250,47	207,65	246,22	2 922,69	2 464,81
Елабужский	33 323,00	52 229,72	156,74	86,93	102,75	60 080,60	50 830,31
Заинский	53 951,00	86 466,24	160,27	135,01	133,56	64 046,42	64 740,58
Зеленодольский	99 496,44	117 413,30	118,01	80,89	112,08	145 147,05	104 761,80
Кайбицкий	1 618,20	3 617,15	223,53	145,02	120,06	2 494,20	3 012,66
К.-Устьинский	6 834,00	8 220,12	120,28	97,73	123,48	8 411,41	6 656,84
Кукморский	6 624,72	20 103,65	303,46	169,26	136,71	11 877,41	14 705,10
Лаишевский	99 353,60	211 167,83	212,54	113,59	147,67	185 909,98	143 004,38
Лениногорский	30 995,00	45 395,06	146,46	94,35	94,18	48 112,07	48 202,26
Мамадышский	9 807,00	16 304,02	166,25	81,03	79,76	20 121,71	20 440,91
Менделеевский	30 966,00	45 491,92	146,91	105,27	137,14	43 214,97	33 172,93
Мензелинский	8 166,00	20 416,04	250,01	186,63	248,00	10 939,21	8 232,20
Муслюмовский	4 802,80	14 017,99	291,87	160,48	219,89	8 734,80	6 375,06
Нижнекамский	189 063,00	237 056,12	125,38	88,00	68,11	269 370,78	348 036,34
Новошешминский	12 164,76	14 124,83	116,11	121,21	98,41	11 653,53	14 352,53
Нурлатский	24 655,00	25 414,15	103,08	110,67	110,02	22 964,59	23 098,58
Пестречинский	26 540,00	66 602,04	250,95	131,92	207,78	50 485,30	32 053,43
Р.-Слободский	4 746,46	7 104,77	149,69	113,09	63,48	6 282,15	11 192,78
Сабинский	9 797,01	13 736,81	140,21	88,75	137,26	15 478,59	10 007,97
Сармановский	9 698,00	10 823,59	111,61	107,63	119,70	10 056,52	9 042,48
Спасский	9 332,00	13 691,28	146,71	82,23	124,93	16 649,47	10 959,47
Тетюшский	7 991,00	21 284,22	266,35	93,47	328,89	22 771,88	6 471,51
Тукаевский	28 559,00	62 801,54	219,90	140,59	157,70	44 669,71	39 822,30
Тюлячинский	2 306,00	3 868,10	167,74	100,71	117,97	3 840,67	3 279,02
Черемшанский	13 517,00	31 800,05	235,26	115,37	201,38	27 563,10	15 790,81
Чистопольский	25 770,20	52 387,21	203,29	154,11	184,35	33 992,31	28 417,38
Ютазинский	14 277,00	19 652,75	137,65	100,48	87,71	19 559,01	22 407,45
ИТОГО	**3 845 124,11**	**4 581 517,11**	**119,15**	**96,98**	**91,20**	**4 724 016,45**	**5 023 753,87**
	Объём поступлений на 01.01.2021 меньше объёма поступлений за 2019 или 2018 годы						
	Объём поступлений на 01.01.2021 меньше объёма поступлений за 2019 или 2018 годы более чем в 2 раза						
	Объём поступлений на 01.01.2021 больше объёма поступлений за 2019 или 2018 годы						

Источник информации: https://mzio.tatarstan.ru/rus/file/pub/pub_2676827.pdf

По сравнению с аналогичным периодом прошлого года объем доходов местных бюджетов от использования и реализации имущества и земель в целом по республике уменьшился на 142,5 млн рублей (4581,52 млн рублей – на 01.01.2021 и 4 724,02 млн рублей на 01.01.2020).

Табл. 7.4

ДИНАМИКА поступления доходов от реализации и использования муниципального имущества и земель за 1 полугодия 2015 – 2020 гг., млн. руб.

Источник информации: https://mzio.tatarstan.ru/rus/file/pub/pub_2676827.pdf

В структуре доходов местных бюджетов в 2020 году наибольший удельный вес (77,8%) имеют доходы от аренды земельных участков – 2 662,3 млн рублей и их реализации – 901,50 млн рублей.

Кроме того, в бюджеты МО РТ поступили прочие доходы от использования имущества в размере 488,4 млн рублей, от аренды имущества – 241,2 млн рублей, от продажи имущества – 227,7 млн рублей, часть чистой прибыли муниципальных унитарных предприятий – 40,9 млн рублей, от сервитута – 4,5 млн рублей, дивиденды – 13,5 млн рублей, доходы от передачи имущества в доверительное управление – 1,5 млн рублей.

Источник информации: https://mzio.tatarstan.ru/rus/file/pub/pub_2676827.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 для ИЖС, расположенных в районах, сопоставимых с районом расположения оцениваемых объектов.

Оценщик провел анализ предложений, по состоянию на 30 марта 2021 г. о продаже земельных участков и выявил следующие предложения.

Табл. 7.5

Анализ цен предложений земельных участков под ИЖС площадью более 1 га на территории Республики Татарстан в районах сопоставимых с оцениваемыми объектам

Площадь участка, кв. м.	Категория земли	Адрес	Цена	Ссылка на объявление	Стоимость 1 кв. м./руб.
270 000	ИЖС	Республика Татарстан, Верхнеуслонский р-н, с. Нижний Услон	35 500 000	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_27_ga_izhs_1832430370	131
150 200	ИЖС	Республика Татарстан, Верхнеуслонский р-н, пос. Октябрьский	15 000 000	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_15.02_ga_izhs_2036538497	100
94 000	ИЖС	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, д. Смолдеярово	12 650 000	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_9.4_ga_izhs_1389188758	135
69 300,00	ИЖС	Татарстан респ., Лаишевский район, Рождествено село	10 400 000,00	https://kazan.cian.ru/sale/suburban/243578129/	150,07
82 100,00	ИЖС	Татарстан респ., Лаишевский район, Рождествено село	13 957 000,00	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_8.21_ga_izhs_2004315062	170,00
934 300,00	ИЖС	Республика Татарстан, Казань, Приволжский район, жилой массив Татваленка	28 000 000,00	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_93.43_ga_izhs_1979265025	29,97
1 000 000	ИЖС	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Сокуры, Дачная ул.	300 000 000	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_100_ga_izhs_2003257615	300
44 782	ИЖС	Республика Татарстан, Лаишевский район, с. Кирби	18 000 000	https://kazan.cian.ru/sale/suburban/207907585/	402

Площадь участка, кв. м.	Категория земли	Адрес	Цена	Ссылка на объявление	Стоимость 1 кв. м./руб.
128 000	ИЖС	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Сокуры	35 000 000	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_12.8_ga_izhs_1779014207	273
1 400 000	ИЖС	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Сокуры	425 000 000	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_140_ga_izhs_2047320383	303
минимальное					**29,97**
среднее					**199**
максимальное					**402**

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 для ИЖС;
- 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.
- По данным пресс-службы Росреестра Татарстана, за два месяца 2021 в регионе зарегистрировали свыше 16 тысяч договоров купли-продажи земельных участков.
- В 2020 году в бюджеты муниципальных образований Республики Татарстан (далее – МО РТ) от реализации и использования муниципального имущества и земельных участков поступило 4851,52 млн рублей, что составляет 119,15% бюджетного задания.
- Все оцениваемые земельные участки были сегментированы в зависимости от назначения.

Табл. 7.6

Основные характеристики рынка

Показатели	Земельные участки под жилищное строительство, предполагающие индивидуальное жилищное строительство
Динамика рынка	Цены предложения снижаются, увеличились скидки при продаже
Спрос	Средний, с ожиданием стагнации
Предложение	Высокое
Колебания цен на рынке оцениваемого объекта	Тенденция к снижению цен
Емкость рынка	Значительная

Источник информации: Анализ оценщика

- Крупные земельные участки всегда отличались низкой ликвидностью. Покупка таких участков связанна 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 ИЖС площадью более 1 га в районах, сопоставимых с районом расположения оцениваемых участков варьируется в диапазоне 29,97 - 402 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 совершения 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 населённых пунктов (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений)	6

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 населённых пунктов (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений)» на 01.01.2021 года составляет в среднем 6 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 размещение жилой недвижимости.

Допустимость с точки зрения законодательства

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

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

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

Законодательно назначение оцениваемых земельных участков ограничено, земельные участки предназначены для жилой недвижимости.

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 застройки жилой недвижимости.

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 строительства объектов жилой недвижимости.

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 размещения жилой недвижимости.*

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 РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

9.1 Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной 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 рыночной (справедливой) стоимости прав на земельный участок

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

№ п/п	Наименование	Описание	Выбор метода
		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	«непрозрачность» и «недостоверность» ставок по аренде подобных земельных участков, недостаточно информации для вычисления ставки капитализации.
6	Метод предполагаемого использования	Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет стоимости ЗУ производится путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием ЗУ. Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности при оценке стоимости права аренды учитывается вероятность сохранения дохода от данного права	Метод затруднен в использовании - «непрозрачность» и «недостоверность» ставок по аренде подобных земельных участков, недостаточно информации для вычисления ставки капитализации.

Источник информации: анализ Оценщика

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

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет справедливой стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

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

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

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

9.1.1 Определение рыночной (справедливой) стоимости оцениваемых земельных участков в рамках сравнительного подхода

Табл. 9.2

Описание выбранных объектов-аналогов

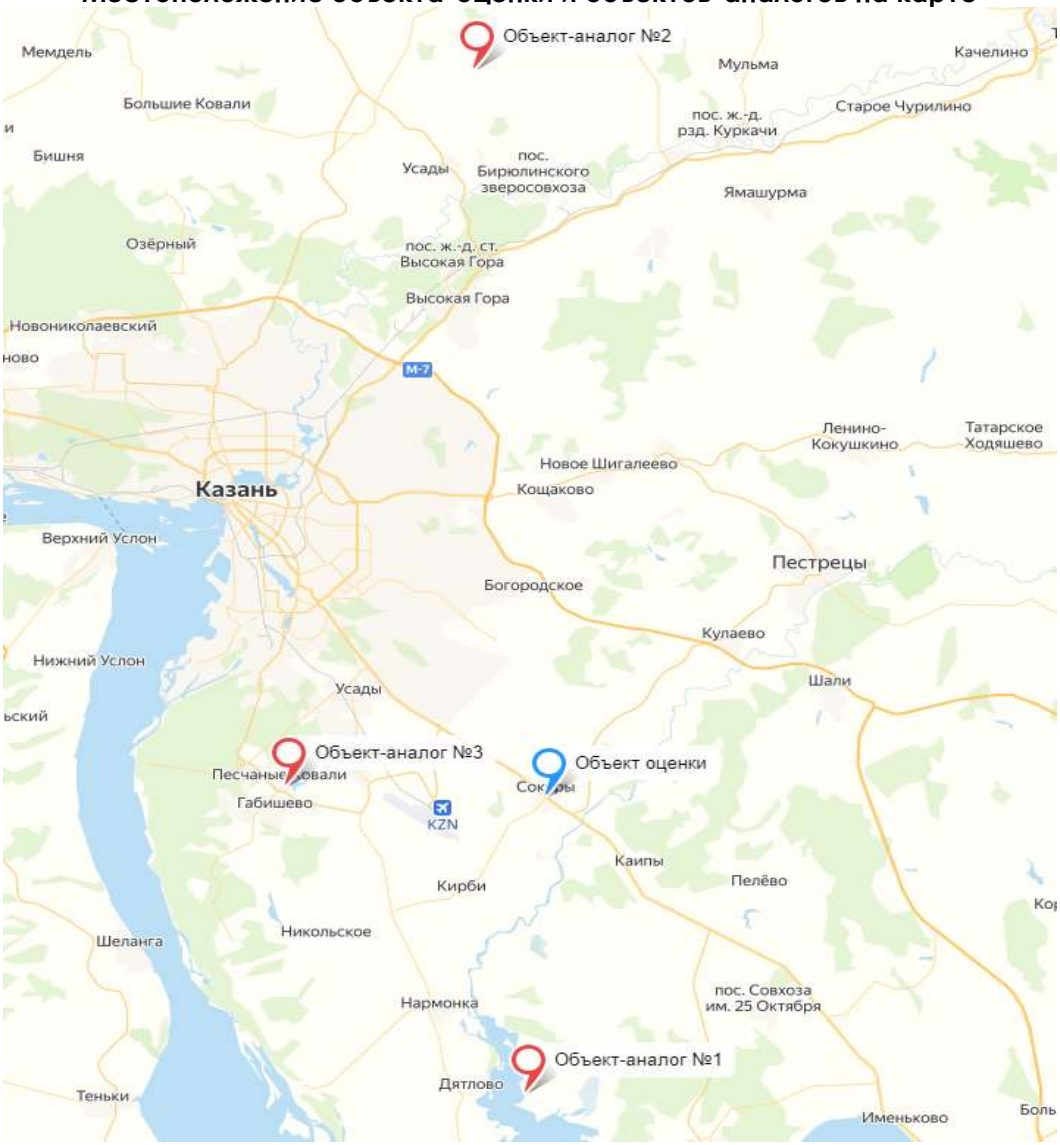
Характеристика	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Дата предложения	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Источник информации	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_11.76_ga_izhs_2010435078	https://kazan.cian.ru/sale/suburban/218908152/	https://kazan.cian.ru/sale/suburban/245992216/
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Категория/ вид разрешенного использования	земли населенных пунктов / ИЖС	земли населенных пунктов / ИЖС	земли населенных пунктов / ИЖС
Местоположение объекта	Республика Татарстан, Лаишевский район, с/п Куюковское	Республика Татарстан, Высокогорский район, с. Инся, ул. Центральная	Республика Татарстан, Лаишевский район, с. Песчаные Ковали, ул. Приозерная
Цена предложения, руб.	27 000 000	8 000 000	35 000 000
Площадь, кв. м	117 600,0	42 800,0	119 360,0
Цена предложения, руб./кв. м	230	187	293
Вид права	собственность	собственность	собственность
Наличие коммуникаций	по границе участка	по границе участка	по границе участка
Наличие улучшений земельного участка	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Подъездные пути	не обустроены	не обустроены	не обустроены
Наличие дополнительных улучшений земельного участка	близость водоема	отсутствуют	близость водоема

Источник информации: данные анализа рынка

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

Рис. 9.3

Местоположение объекта-оценки и объектов-аналогов на карте



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

Расчёт рыночной (справедливой) стоимости земельных участков приведен в таблице ниже.

Табл. 9.4

Расчет рыночной (справедливой) стоимости 1 кв. м для оцениваемых земельных участков

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Источник информации	-	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_11.76_ga_izhs_2010435078	https://kazan.cian.ru/sale/suburban/218908152/	https://kazan.cian.ru/sale/suburban/245992216/
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Площадь, кв. м	3 508 806,00	117 600,0	42 800,0	119 360,0
Цена предложения, руб.	-	**27 000 000**	**8 000 000**	**35 000 000**
Цена предложения, руб./кв. м		**230**	**187**	**293**
Рыночные (базовые) корректировки				
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена за единицу площади, руб./кв.м	-	230	187	293
Условия продажи	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена за единицу площади, руб./кв.м	-	230	187	293
Дата предложения (дата проведения оценки)	30 марта 2021 г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена за единицу площади, руб./кв.м	-	230	187	293
Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена за единицу площади, руб./кв.м	-	230	187	293
Разница между стоимостью предложения и ценой продажи	рыночная стоимость	возможен торг	возможен торг	возможен торг
Корректировка	-	-16,6%	-16,6%	-16,6%
Скорректированная цена за единицу площади, руб./кв.м	-	***192***	***156***	***244***
Корректировки на количественные и качественные характеристики				
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Корректировка	-	0%	0%	0%
Категория/ вид разрешенного использования	Земли населённых пунктов (Размещение домов индивидуальной жилой застройки)	земли населенных пунктов / ИЖС	земли населенных пунктов / ИЖС	земли населенных пунктов / ИЖС
Корректировка	-	0%	0%	0%
Местоположение	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный	Республика Татарстан, Лаишевский район, с/п Куюковское	Республика Татарстан, Высокогорский район, с. Инся, ул. Центральная	Республика Татарстан, Лаишевский район, с. Песчаные Ковали, ул. Приозерная

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
	район, Сокуровское сельское поселение, с.Сокуры			
Корректировка	-	0%	0%	0%
Площадь, кв. м	3 508 806,0	117 600,0	42 800,0	119 360,0
Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%
Наличие коммуникаций	по границе участка	по границе участка	по границе участка	по границе участка
Корректировка	-	0%	0%	0%
Наличие улучшений земельного участка	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка	-	0%	0%	0%
Подъездные пути	отсутствуют	не обустроены	не обустроены	не обустроены
Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%
Наличие дополнительных улучшений земельного участка	отсутствуют	близость водоема	отсутствуют	близость водоема
Корректировка	-	-20,0%	0,0%	-20,0%
Общая чистая коррекция, %		-20,00%	0,00%	-20,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	**-**	***154***	***156***	***195***
Общая валовая коррекция, %		20,00%	0,00%	20,00%
Весовой коэффициент		29,17%	41,67%	29,17%
Коэффициент вариации	*13,73%*			
Средневзвешенная стоимость за единицу площади объекта оценки, руб./кв. м	**167,0**			

Источник информации: расчеты Оценщика

Обоснование внесенных корректировок

Условия финансирования

Условия финансирования при совершении сделки с объектами–аналогами №1 - №4 и оцениваемыми объектами одинаковы, следовательно, величина поправки равна нулю.

Условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов №1 - №4 и оцениваемых объектов одинаковы (публичная оферта), следовательно, величина поправки равна нулю.

Дата предложения (изменение цен во времени)

Дата проведения оценки – 30 марта 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 - №4, 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, 2020 г. 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. 9.5

Скидка на торг

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	19,9%	16,7%	23,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	17,2%	13,8%	20,7%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	24,1%	21,3%	27,0%
4.1. Земельные участки под МЖС	19,2%	15,2%	23,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	16,6%	13,0%	20,1%
5. Земельные участки под объекты рекреации	21,0%	19,0%	22,9%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	19,1%	16,1%	22,2%

Источник графического материала: «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки. Часть 2», под ред. Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2020 г., стр. 239, табл. 117

Таким образом, оценщик принимает корректировку на торг в размере -16,6%.

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.

Все отобранные объекты-аналоги сопоставимы по данному ценообразующему фактору с оцениваемым объектом. Корректировка не требуется. Величина корректировки равна 0%.

Вид разрешенного использования, категория земель

Объект оценки, как и объекты относятся к категории земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: ИЖС. Корректировка не требуется.

Площадь земельного участка

Анализ данных «Справочника оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки. Часть 2», под ред. Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2020 г., показал, что в рамках данного отчета, корректировка на площадь не вводится. Корректировка не требуется

Табл. 9.6

Зависимость стоимости земельных участков от площади

Земельные участки под ИЖС. Данные, усредненные по России						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	**1,00**	1,17	1,30	1,42	1,47
	1500-3000	0,85	**1,00**	1,11	1,21	1,25
	3000-6000	0,77	0,90	**1,00**	1,09	1,13
	6000-10000	0,70	0,83	0,92	**1,00**	1,03
	>10000	0,68	0,80	0,88	0,97	**1,00**

Источник графического материала: «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки. Часть 2», под ред. Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2020 г., стр. 97, табл. 35

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.

Все отобранные объекты-аналоги сопоставимы по данному ценообразующему фактору с оцениваемым объектом. Корректировка не требуется. Величина корректировки равна 0%.

Наличие улучшений земельного участка

Все отобранные объекты-аналоги сопоставимы по данному ценообразующему фактору с оцениваемым объектом. Корректировка не требуется. Величина корректировки равна 0%.

Подъездные пути

Все отобранные объекты-аналоги сопоставимы по данному ценообразующему фактору с оцениваемым объектом. Корректировка не требуется. Величина корректировки равна 0%.

Наличие дополнительных улучшений земельного участка

У объекта оценки и аналога №2 отсутствуют какие-либо дополнительные улучшения.

Аналоги №1 и №3 расположены в близи водоема. Поэтому требуется корректировка.

Значение корректировки принято согласно данным Ассоциации развития рынка недвижимости НО «СтатРиелт» (https://statrielt.ru/), по состоянию на 01.01.2020 г., и составит - 20%.

Табл. 9.7

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельхозназначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные для капитального строительства и/или использования по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересеченным рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,74	0,91	0,83
3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,04	1,23	1,13
4	Земельные участки с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,07	1,35	1,20

Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2403-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2021-goda

Анализ результатов.

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

Первый блок корректировок (Рыночные (базовые) корректировки) определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок. После каждой из этих корректировок цена продажи сравнимого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам). Последующие корректировки могут быть выполнены в любом порядке.

Общая чистая коррекция – это алгебраическая сумма положительных и отрицательных корректировок.

Общая валовая коррекция – это сумма корректировок, взятых по абсолютной величине.

Весовые коэффициенты учитывают диапазон разброса общей валовой коррекции и назначаются обратно пропорционально величине валовой коррекции. Весовые коэффициенты рассчитываются по формуле:

D = 1/(2*n)+(1-ЕСЛИ(СУММ(ОВК)=0;1/n; ОВК аналога / СУММ(ОВК)))/(2*(n-1)), где

D – весовые коэффициенты;

n - количество аналогов;

ОВК – общая валовая коррекция;

ОВК аналога - общая валовая коррекция аналога, для которого рассчитывается весовой коэффициент.

Из всех показателей вариации среднеквадратическое отклонение в наибольшей степени используется для проведения других видов статистического анализа. Однако среднеквадратическое отклонение дает абсолютную оценку меры разбросанности значений, и чтобы понять, насколько она велика относительно самих значений, требуется относительный показатель. Такой показатель называется он коэффициент вариации.

Формула коэффициента вариации[4]:

$$V = \frac{\sigma}{\bar{x}} * 100\%$$

, где

σ — это среднеквадратичное отклонение;

x - среднее значение.

Данный показатель измеряется в процентах (если умножить на 100%).

В статистике принято, что, если коэффициент вариации

- меньше 10%, то степень рассеивания данных считается незначительной,
- от 10% до 20% - средней,
- больше 20% и меньше или равно 33% - значительной,
- значение коэффициента вариации не превышает 33%, то совокупность считается однородной,
- если больше 33%, то – неоднородной.

Коэффициент вариации между максимальным и минимальным скорректированными значениями объектов-аналогов составляет не более 30%, что позволяет сделать вывод об однородности выборки[5].

Далее с помощью корректировки на назначение и корректировки на конфигурацию Оценщик определил стоимости оцениваемых земельных участков

Оценщик делает допущение, что оцениваемые земельные участки будут реализованы единым лотом одному покупателю.

[4] Источник: https://studfiles.net/preview/5316293/page:3/
[5] Источник: Елисеева И. И., Юзбашев М. М. «Общая теория статистики»: Учебник. — М.: Финансы и статистика, 2002

Табл. 9.8

Расчет итоговый рыночной (справедливой) стоимости земельных участков

№ в исх. перечне	Действующий кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв. м./руб. базового объекта	Корректировка на площадь[6]	Скорректированная стоимость 1 кв. м./руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
1	16:24:240303:1654	18 264,00	167,0	1,000	167,0	3 050 088
2	16:24:240303:1655	130 815,00	167,0	1,000	167,0	21 846 105
3	16:24:240303:1656	189 846,00	167,0	1,000	167,0	31 704 282
4	16:24:240303:1657	133 125,00	167,0	1,000	167,0	22 231 875
5	16:24:240303:1658	3 036 756,00	167,0	1,000	167,0	507 138 252
	Итого:	**3 508 806**				**585 970 602**

Источник информации: расчеты Оценщика

[6] Оценщик делает допущение, что оцениваемые земельные участки будут реализованы единым лотом одному покупателю.

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 рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки по состоянию на 30 марта 2021 г. составляет:

585 970 602 (Пятьсот восемьдесят пять миллионов девятьсот семьдесят тысяч шестьсот два) рублей[7],

в том числе:

№п/п	Кадастровый номер	Категория/разрешенное использование	Месторасположение	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
1	16:24:240303:1654	Земли населённых пунктов (Размещение домов индивидуальной жилой застройки)	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, с.Сокуры	18 264,00	3 050 088
2	16:24:240303:1655	Земли населённых пунктов (Размещение домов индивидуальной жилой застройки)	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, с.Сокуры	130 815,00	21 846 105
3	16:24:240303:1656	Земли населённых пунктов (Размещение домов индивидуальной жилой застройки)	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, с.Сокуры	189 846,00	31 704 282
4	16:24:240303:1657	Земли населённых пунктов (Размещение домов индивидуальной жилой застройки)	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, с.Сокуры	133 125,00	22 231 875
5	16:24:240303:1658	Земли населённых пунктов (Размещение домов индивидуальной жилой застройки)	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный	3 036 756,00	507 138 252

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

№п/п	Кадастровый номер	Категория/разрешенное использование	Месторасположение	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
			район, Сокуровское сельское поселение, с.Сокуры		
	ИТОГО			**3 508 806**	**585 970 602**

Источник информации: Задание на проведение оценки № 10 от 31 марта 2021 г., к Договору на оказание услуг по оценке № 27112019-03 от 27 ноября 2019 г., расчет Оценщика

11. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавшие данный отчет оценщики настоящим удостоверяют, что:

- Все данные, представленные в Отчете, изложены верно и соответствуют действительности.

- Приведенные в Отчете анализ, мнения и заключения ограничиваются только оговоренными предпосылками и ограничительными условиями, являющимися частью Отчета, и являются непредвзятым профессиональным анализом, мнением и заключением.

- Оценщик не имеет ни настоящей, ни будущей заинтересованности в оцениваемой собственности, а также не имеет личных предубеждений относительно всех участвующих сторон.

- Величина вознаграждения Оценщика никак не связана действиями или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений и заключений, содержащихся в отчете, или полученных при его использовании.

- У оценщиков, подписавших данный отчет, не было личной заинтересованности или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке имущества, рассматриваемого в настоящем отчете, или в отношении сторон, имеющих к нему причастность. Оценщики выступали в качестве беспристрастных консультантов.

- С учетом опыта оценщиков, удостоверяем, что изложенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок.

- В процессе анализа данных ни одно лицо не оказывало Оценщику сколько-нибудь существенной помощи.

- Оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных условиями исходной задачи. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете.

- Настоящая оценка была произведена в соответствии с:

✓ Федеральным законом от 29.07.1998 г «Об оценочной деятельности в РФ»., № 135-ФЗ, №143-ФЗ;

✓ системой нормативных документов общественной организации Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент»

✓ профессиональной практикой и указанной ниже справочной и профессиональной литературой.

- Расценки за это исследование никоим образом не связаны с величиной рыночной стоимости объекта, оцениваемого в настоящем отчете.

- Задание на оценку не основывалось на требовании получения определенного результата; все лица, участвовавшие в подготовке настоящего отчета и оказавшие профессиональное содействие в оценке, указаны ниже.

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

Генеральный директор
ООО «АВЕРТА ГРУПП» А.А. Шаров

Оценщик Е.В. Тышкевич

09 апреля 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.roszem.ru, www.appriser.ru, www.rway.ru и др.).

Методическая литература

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.

2. Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»

3. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.

4. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2006.

5. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.

6. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: 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 стоимости 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

ДДПО № 004710

Настоящий диплом выдан Тишкевичу Евгению Валентиновичу в том, что он(а) в период с 31 июля 2020 по 14 декабря 2020 в учебном центре профессиональной оценки и аудита Волгоградского государственного технического университета прошел(ла) профессиональную переподготовку по дополнительной профессиональной программе Судебная финансово-экономическая экспертиза в объёме 520 часов.

Аттестационная комиссия решением от 14 декабря 2020 удостоверяет право Тишкевича Евгения Валентиновича на выполнение профессиональной деятельности в сфере судебной финансово-экономической экспертизы

Председатель аттестационной комиссии (М.В. Бобровский)

Ректор (В.В. Шаховцов)

Город Волгоград 2020 г.

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

Диплом дает право на выполнение нового вида профессиональной деятельности

Действителен при предъявлении диплома о среднем профессиональном или высшем образовании

Регистрационный номер Д.ЦПО А-558/2020

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 014390-1 «17» августа 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Тышкевичу Евгению Валентиновичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от «17» августа 2018 г. № 84

Директор А.С. Букин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «17» августа 2021 г.

008298 - КА1

Форма № 1-1-Учет
Код по КНД 1121007

Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

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

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

(полное наименование российской организации в соответствии с учредительными документами)

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

поставлена на учет в соответствии с
Налоговым кодексом Российской Федерации **12.03.2018**
(число, месяц, год)

в налоговом органе по месту нахождения **Инспекция Федеральной налоговой службы № 6 по г. Москве** | 7 | 7 | 0 | 6 |

(наименование налогового органа и его код)

и ей присвоен

ИНН/КПП | 7 | 7 | 1 | 3 | 7 | 1 | 0 | 6 | 7 | 0 | / | 7 | 7 | 0 | 6 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 |

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

МП

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

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

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

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между СПАО «РЕСО-Гарантия» (*125047, г.Москва, ул.Гашека, д.12, стр.1; ОГРН 1027700042413; ИНН 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 получил. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь
М.П. /Шаров А.А./

Страховщик
М.П. (подпись) /А.Ю. Батин/

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ПОЛИС
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 0991R/776/0000001/21

Настоящий Полис выдан Страховщиком - **АО «АльфаСтрахование»** на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 0991R/776/0000001/21 (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:	**Тышкевич Евгений Валентинович,** ИНН 771511749370
Объект страхования:	А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).
Страховой случай:	с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.
Оценочная деятельность:	деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.
Страховая сумма:	**30 000 000,00 (Тридцать миллионов руб. 00 коп.)** - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.
Лимит ответственности:	по одному страховому случаю составляет 30 000 000,00 (Тридцать миллионов руб. 00 коп.).
Франшиза:	Не установлена.
Территория страхового покрытия:	Российская Федерация.
Срок действия Договора страхования:	Договор страхования вступает в силу **с «01» февраля 2021г. и действует до «31» января 2022г.** включительно.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»

_____ **/Москаленко А.С./**

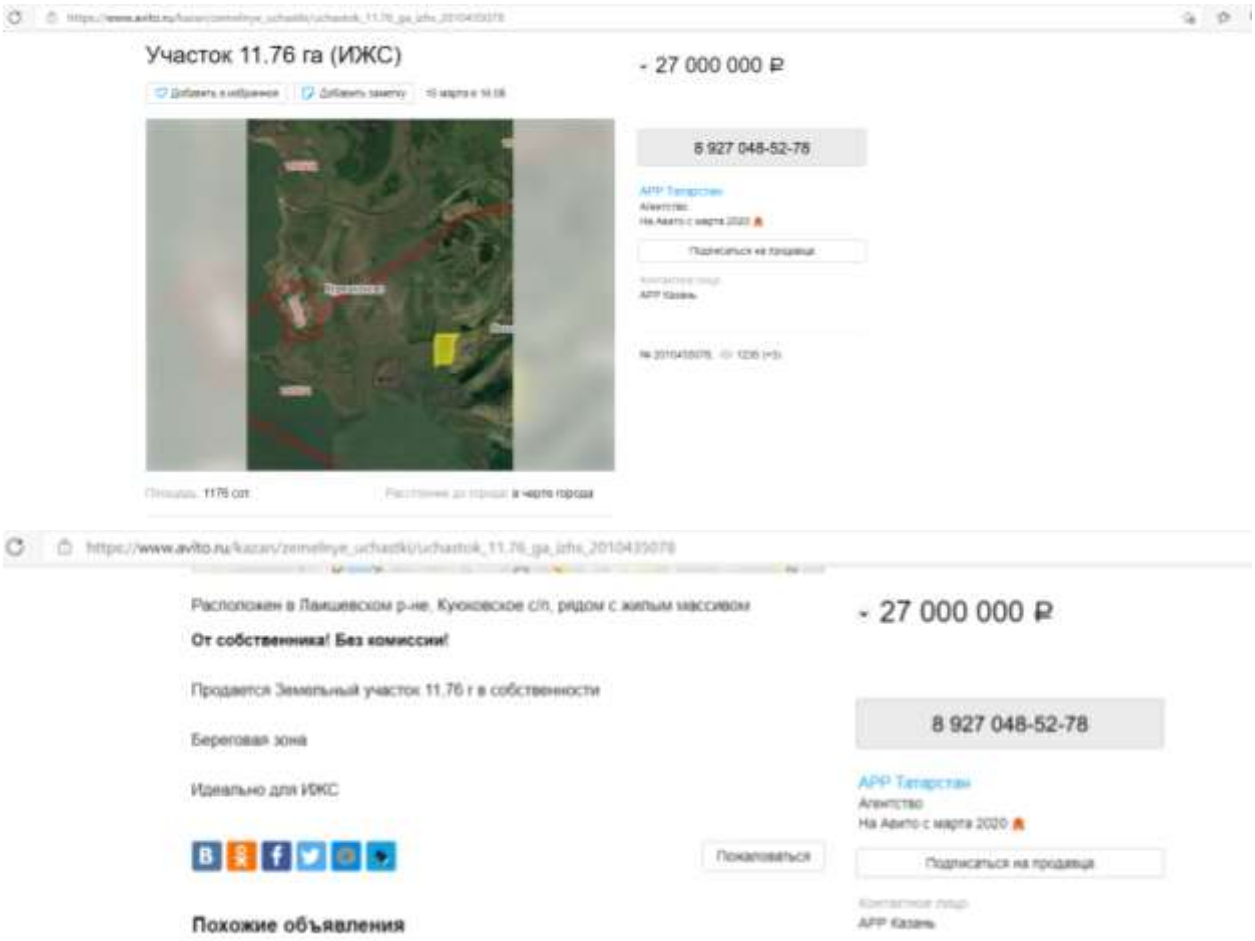
Страхователь:

_____ **/Тышкевич Е.В./**

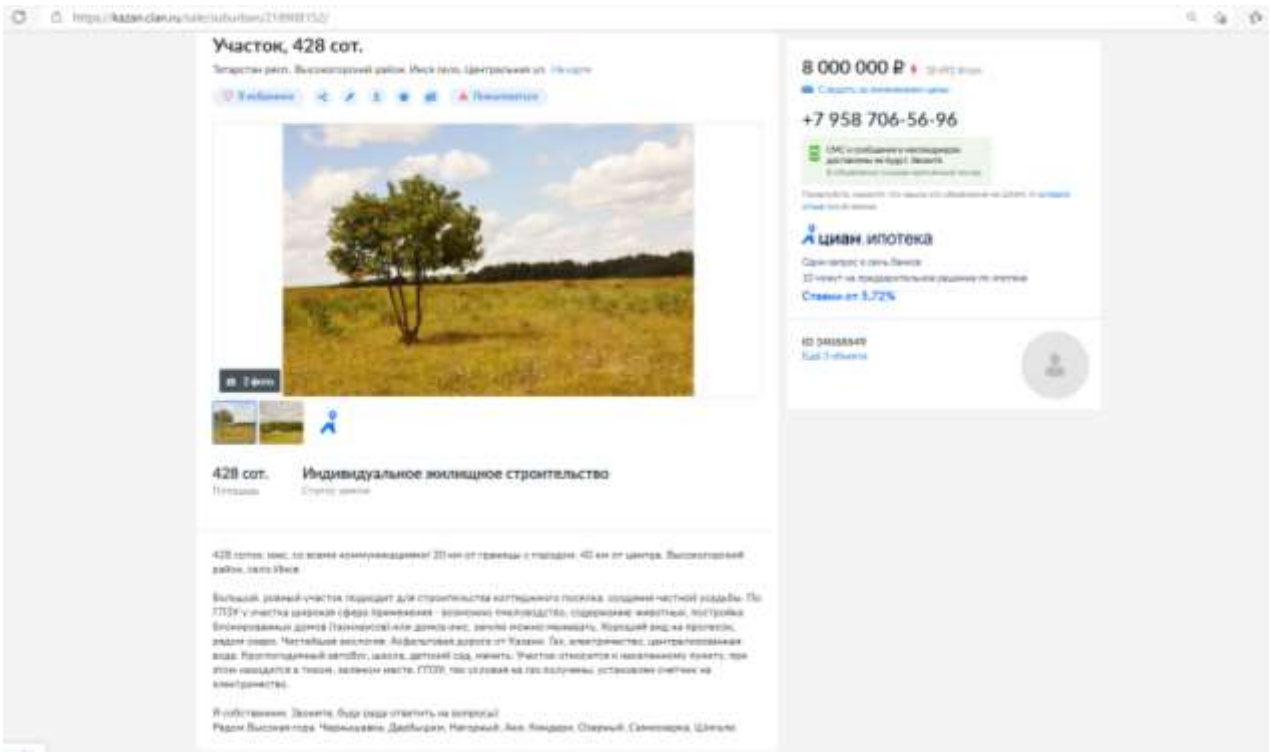
Место и дата выдачи полиса:
г.Москва, «14» января 2021г.

15. ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА

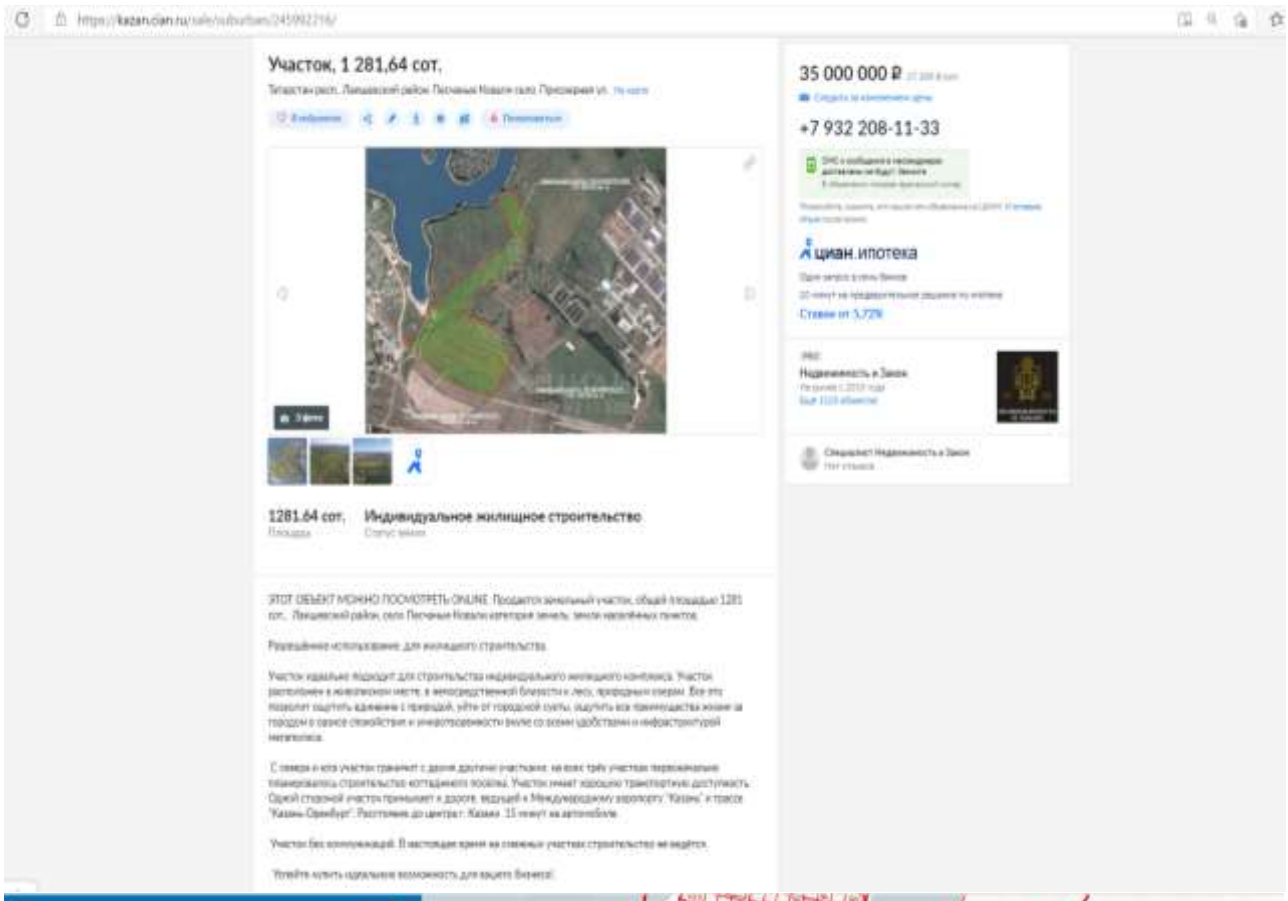
Предложения о продаже земельных участков, используемых при расчете справедливой стоимости в рамках сравнительного подхода

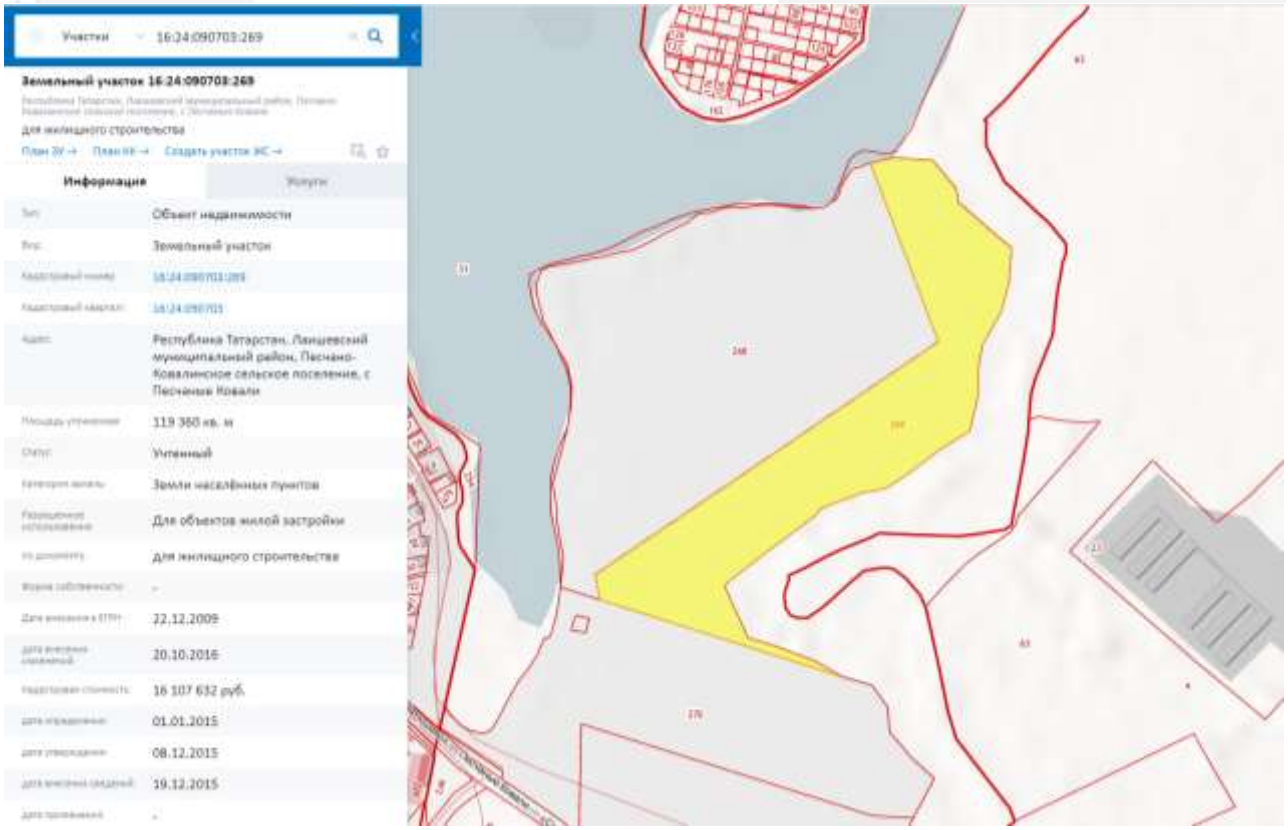


https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_11.76_ga_izhs_2010435078



https://kazan.cian.ru/sale/suburban/218908152/





https://kazan.cian.ru/sale/suburban/245992216/

Рис. 15.1

Показатели ликвидности для объекта оценки

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

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 19.01.2021 г.)

- типичные для рынка сроки продажи земельных участков и массивов.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал [1]

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ[2], мес.	По регионам[2]		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки **населённых пунктов** (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений)	2	11	6	5	7	8
2	Земельные участки населённых пунктов для **сельскохозяйственного использования**, а также участки земель сельскохозяйственного назначения **для дачного 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 подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	6	24	13	11	14	17

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ ОЦЕНКИ

Отчет № 290Ю/04/21 от 09 апреля 2021 г.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

31 марта 2021г.	
Кадастровый номер:	16:24:240303:1654
Номер кадастрового квартала:	16:24:240303
Дата присвоения кадастрового номера:	30.03.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, с Сокуры.
Площадь:	18264 +/- 47
Кадастровая стоимость, руб:	2302542.48
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	16:24:050601:804
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Размещение домов индивидуальной жилой застройки
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Граница земельного участка состоит из 3 контуров.
Получатель выписки:	Клюканов Артем Юрьевич (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью " Управляющая компания "Простор Инвест" Д.У.ЗПИФ "Инвестиционный рентный фонд", ИНН: 7707423596

Главный специалист-эксперт		Фатхуллин И.И.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Отчет № 290Ю/04/21 от 09 апреля 2021 г.

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

31 марта 2021г.	
Кадастровый номер:	16:24:240303:1654

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	Закрытый паевой инвестиционный Фонд " ТФБ- Рентный инвестиционный фонд", ИНН: 7707423596
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:		2.1	Общая долевая собственность 16:24:240303:1654-16/110/2021-1 30.03.2021 10:01:53
3	Документы-основания		3.1	Свидетельство о государственной регистрации права от 24.07.2014 № 16-АН 158773 Заявка на приобретение инвестиционных паев №ТФБ-Р-2 для юридических лиц от 15.10.2009
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1	вид:	Доверительное управление	
		дата государственной регистрации:	30.03.2021 10:01:53	
		номер государственной регистрации:	16:24:240303:1654-16/110/2021-2	
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	срок не установлен	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью " Управляющая компания "Простор Инвест" Д.У. Закрытым рентным паевым инвестиционным фондом "Инвестиционный рентный фонд", ИНН: 7707423596	
		основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления от 24.04.2009 Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 29.02.2016 № 10 Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 27.08.2019 № 13 Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 27.08.2019 № 13 Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 16.04.2019 № 12 Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 09.11.2018 № 11 Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 12.12.2019 № 14 Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 09.12.2013 № 1209 Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 02.05.2012 серия: 9	
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

Главный специалист-эксперт		Фатхудлин И.И.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

31 марта 2021г.	
Кадастровый номер:	16:24:240303:1654

	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

Главный специалист-эксперт		Фатхуллин И.И.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Отчет № 290Ю/04/21 от 09 апреля 2021 г.

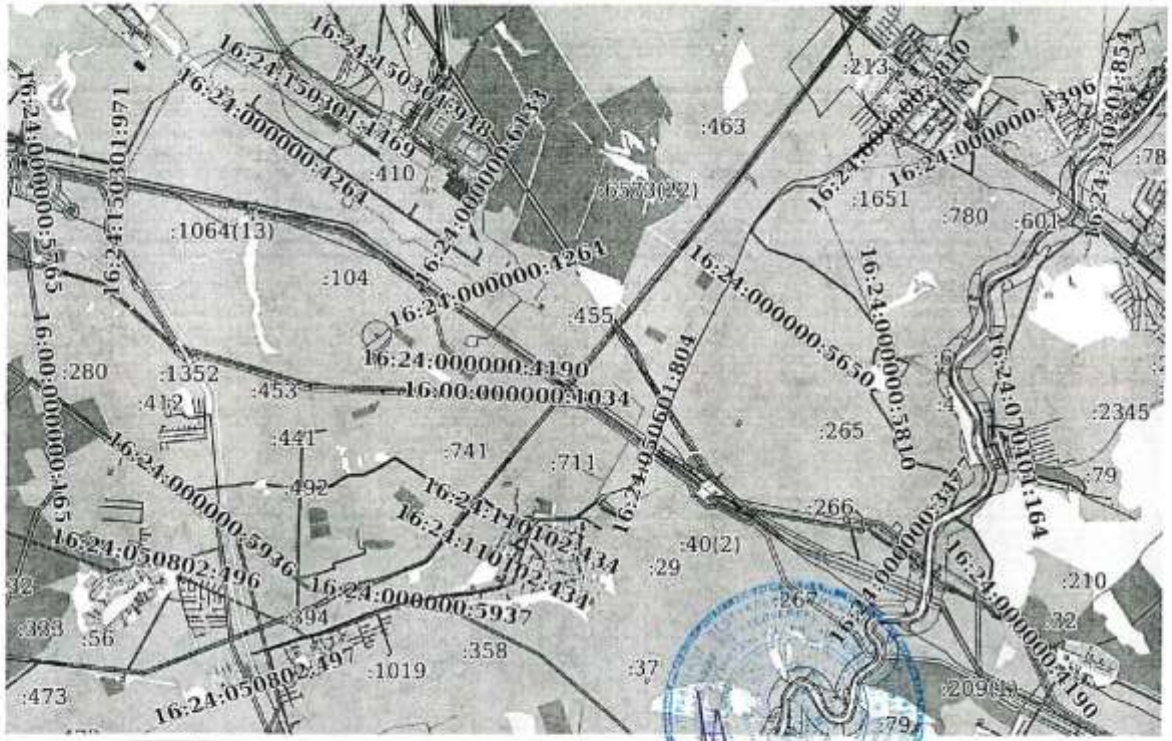
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

31 марта 2021г.	
Кадастровый номер:	16:24:240303:1654

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:20000	Условные обозначения:		

Главный специалист-эксперт		Фатхуллин И.И.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Отчет № 290Ю/04/21 от 09 апреля 2021 г.

Отчет № 290Ю/04/21 от 09 апреля 2021 г.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

31 марта 2021г.	
Кадастровый номер:	16:24:240303:1655
Номер кадастрового квартала:	16:24:240303
Дата присвоения кадастрового номера:	30.03.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, с Сокуры.
Площадь:	130815 +/- 127
Кадастровая стоимость, руб:	16491847.05
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	16:24:050601:804
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Размещение домов индивидуальной жилой застройки
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Граница земельного участка состоит из 4 контуров.
Получатель выписки:	Клюканов Артем Юрьевич (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью " Управляющая компания "Простор Инвест" Д.У.ЗПИФ "Инвестиционный рентный фонд", ИНН: 7707423596

Главный специалист-эксперт		Фатхуллин И.И.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

31 марта 2021г.	
Кадастровый номер:	16:24:240303:1655

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	Закрытый паевой инвестиционный Фонд " ТФБ- Рентный инвестиционный фонд", ИНН: 7707423596
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:		2.1	Общая долевая собственность 16:24:240303:1655-16/110/2021-1 30.03.2021 10:01:53
3	Документы-основания		3.1	Свидетельство о государственной регистрации права от 24.07.2014 № 16-АН 158773 Заявка на приобретение инвестиционных паев №ТФБ-Р-2 для юридических лиц от 15.10.2009
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1	вид:	Доверительное управление	
		дата государственной регистрации:	30.03.2021 10:01:53	
		номер государственной регистрации:	16:24:240303:1655-16/110/2021-2	
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	срок не установлен	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью " Управляющая компания "Простор Инвест" Д.У. Закрытым рентным паевым инвестиционным фондом "Инвестиционный рентный фонд", ИНН: 7707423596	
		основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления от 24.04.2009 Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 29.02.2016 № 10 Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 27.08.2019 № 13 Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 27.08.2019 № 13 Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 16.04.2019 № 12 Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 09.11.2018 № 11 Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 12.12.2019 № 14 Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 09.12.2013 № 1209 Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 02.05.2012 серия: 9	
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

Главный специалист-эксперт		Фатхудлин И.И.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Отчет № 290Ю/04/21 от 09 апреля 2021 г.

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

31 марта 2021г.	
Кадастровый номер:	16:24:240303:1655

	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

Главный специалист-эксперт		Фатхуллин И.И.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
31 марта 2021г.			
Кадастровый номер:	16:24:240303:1655		

План (чертеж, схема) земельного участка

Масштаб 1:20000	Условные обозначения:		

Главный специалист-эксперт		Фатхуллин И.И.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Отчет № 290Ю/04/21 от 09 апреля 2021 г.

Отчет № 290Ю/04/21 от 09 апреля 2021 г.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

31 марта 2021г.	
Кадастровый номер:	16:24:240303:1656

Номер кадастрового квартала:	16:24:240303
Дата присвоения кадастрового номера:	30.03.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, с. Сокуры.
Площадь:	189846 +/- 152
Кадастровая стоимость, руб:	23933885.22
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Размещение домов индивидуальной жилой застройки
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Клюканов Артем Юрьевич (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью " Управляющая компания "Простор Инвест" Д.У.ЗПИФ "Инвестиционный рентный фонд", ИНН: 7707423596

Главный специалист-эксперт		Фатхуллин И.И.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

31 марта 2021г.	
Кадастровый номер:	16:24:240303:1656

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	Закрытый паевой инвестиционный Фонд " ТФБ- Рентный инвестиционный фонд", ИНН: 7707423596
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:		2.1	Общая долевая собственность 16:24:240303:1656-16/110/2021-1 30.03.2021 10:01:53
3	Документы-основания		3.1	Свидетельство о государственной регистрации права от 24.07.2014 № 16-АН 158773 Заявка на приобретение инвестиционных паев №ТФБ-Р-2 для юридических лиц от 15.10.2009
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1	вид:	Доверительное управление	
		дата государственной регистрации:	30.03.2021 10:01:53	
		номер государственной регистрации:	16:24:240303:1656-16/110/2021-2	
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	срок не установлен	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью " Управляющая компания "Простор Инвест" Д.У. Закрытым рентным паевым инвестиционным фондом "Инвестиционный рентный фонд", ИНН: 7707423596	
		основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления от 24.04.2009 Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 29.02.2016 № 10 Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 27.08.2019 № 13 Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 27.08.2019 № 13 Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 16.04.2019 № 12 Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 09.11.2018 № 11 Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 12.12.2019 № 14 Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 09.12.2013 № 1209 Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 02.05.2012 серия: 9	
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

Главный специалист-эксперт		Фатхуллин И.И.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Отчет № 290Ю/04/21 от 09 апреля 2021 г.

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

31 марта 2021г.		
Кадастровый номер:		16:24:240303:1656
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

Главный специалист-эксперт		Фатхуллин И.И.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Отчет № 290Ю/04/21 от 09 апреля 2021 г.

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

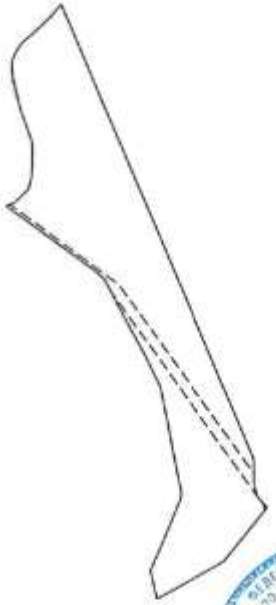
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

31 марта 2021г.	
Кадастровый номер:	16:24:240303:1656

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:3000	Условные обозначения:		

Главный специалист-эксперт		Фатхуллин И.И.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Отчет № 290Ю/04/21 от 09 апреля 2021 г.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

31 марта 2021г.	
Кадастровый номер:	16:24:240303:1657
Номер кадастрового квартала:	16:24:240303
Дата присвоения кадастрового номера:	30.03.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, с. Сокуры.
Площадь:	133125 +/- 128
Кадастровая стоимость, руб:	16783068.75
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Размещение домов индивидуальной жилой застройки
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Клюканов Артем Юрьевич (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью " Управляющая компания "Простор Инвест" Д.У.ЗПИФ "Инвестиционный рентный фонд", ИНН: 7707423596

Главный специалист-эксперт		Фатхуллин И.И.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

31 марта 2021г.	
Кадастровый номер:	16:24:240303:1657

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный Фонд " ТФБ- Рентный инвестиционный фонд", ИНН: 7707423596
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16:24:240303:1657-16/110/2021-1 30.03.2021 10:01:53
3	Документы-основания	3.1	Свидетельство о государственной регистрации права от 24.07.2014 № 16-АН 158773 Заявка на приобретение инвестиционных паев №ТФБ-Р-2 для юридических лиц от 15.10.2009
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

4.1	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	30.03.2021 10:01:53
	номер государственной регистрации:	16:24:240303:1657-16/110/2021-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	срок не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью " Управляющая компания "Простор Инвест" Д.У. Закрытым рентным паевым инвестиционным фондом "Инвестиционный рентный фонд", ИНН: 7707423596
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления от 24.04.2009 Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 29.02.2016 № 10 Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 27.08.2019 № 13 Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 27.08.2019 № 13 Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 16.04.2019 № 12 Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 09.11.2018 № 11 Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 12.12.2019 № 14 Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 09.12.2013 № 1209 Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 02.05.2012 серия: 9
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Главный специалист-эксперт		Фатхудлин И.И.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Отчет № 290Ю/04/21 от 09 апреля 2021 г.

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

31 марта 2021г.	
Кадастровый номер:	16:24:240303:1657

	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

Главный специалист-эксперт		Фатхуллин И.И.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Отчет № 290Ю/04/21 от 09 апреля 2021 г.

Отчет № 290Ю/04/21 от 09 апреля 2021 г.

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

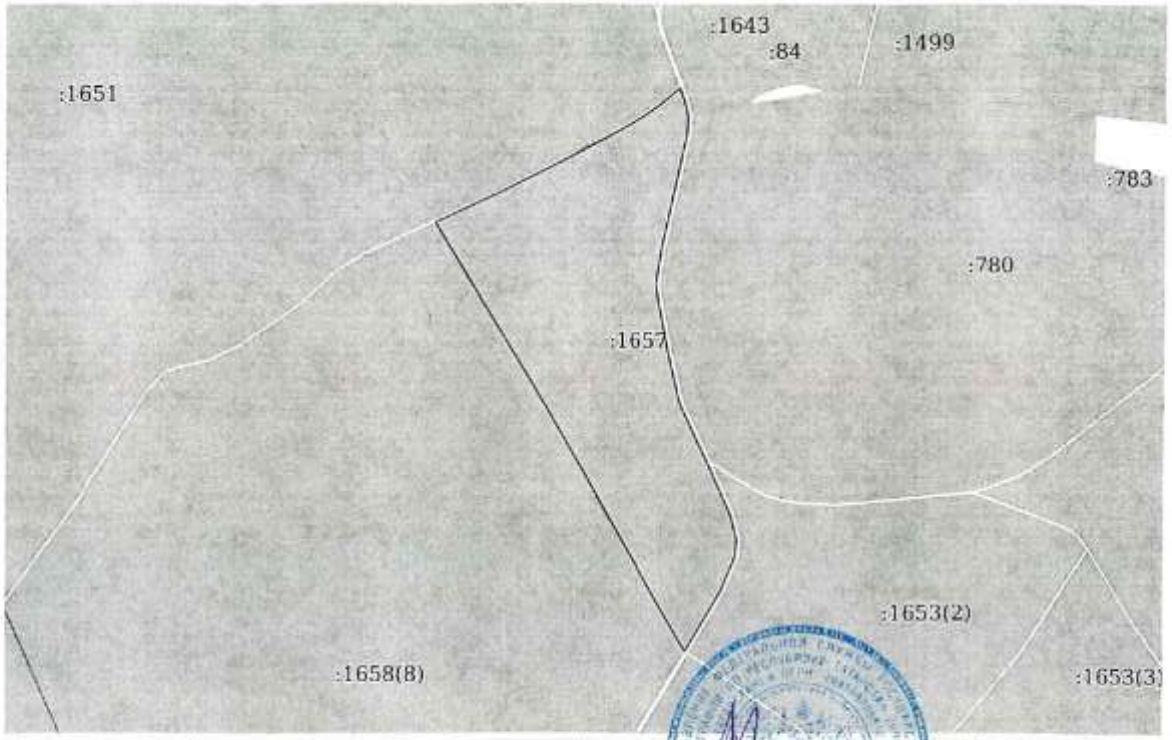
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

31 марта 2021г.	
Кадастровый номер:	16:24:240303:1657

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:2000	Условные обозначения:		

Главный специалист-эксперт		Фатхуллин И.И.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Отчет № 290Ю/04/21 от 09 апреля 2021 г.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

31 марта 2021г.	
Кадастровый номер:	16:24:240303:1658
Номер кадастрового квартала:	16:24:240303
Дата присвоения кадастрового номера:	30.03.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, с. Сокуры.
Площадь:	3036756 +/- 610
Кадастровая стоимость, руб:	382843828.92
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	16:24:050601:804, 16:00:000000:1034, 16:24:000000:5650, 16:24:000000:5810, 16:00:000000:243
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Размещение домов индивидуальной жилой застройки
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Граница земельного участка состоит из 8 контуров.
Получатель выписки:	Клюканов Артем Юрьевич (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью " Управляющая компания "Простор Инвест" Д.У.ЗПИФ "Инвестиционный рентный фонд", ИНН: 7707423596

Главный специалист-эксперт		Фатхудлин И.И.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Отчет № 290Ю/04/21 от 09 апреля 2021 г.

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

31 марта 2021г.	
Кадастровый номер:	16:24:240303:1658

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный Фонд " ТФБ- Рентный инвестиционный фонд", ИНН: 7707423596
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16:24:240303:1658-16/110/2021-1 30.03.2021 10:01:53
3	Документы-основания	3.1	Свидетельство о государственной регистрации права от 24.07.2014 № 16-АН 158773 Заявка на приобретение инвестиционных паев №ТФБ-Р-2 для юридических лиц от 15.10.2009
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

4.1	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	30.03.2021 10:01:53
	номер государственной регистрации:	16:24:240303:1658-16/110/2021-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	срок не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью " Управляющая компания "Простор Инвест" Д.У. Закрытым рентным паевым инвестиционным фондом "Инвестиционный рентный фонд", ИНН: 7707423596
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления от 24.04.2009 Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 29.02.2016 № 10 Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 27.08.2019 № 13 Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 27.08.2019 № 13 Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 16.04.2019 № 12 Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 09.11.2018 № 11 Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 12.12.2019 № 14 Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 09.12.2013 № 1209 Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 02.05.2012 серия: 9
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Главный специалист-эксперт		Фатхудлин И.И.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

31 марта 2021г.		
Кадастровый номер:		16:24:240303:1658
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

Главный специалист-эксперт		Фатхуллин И.И.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

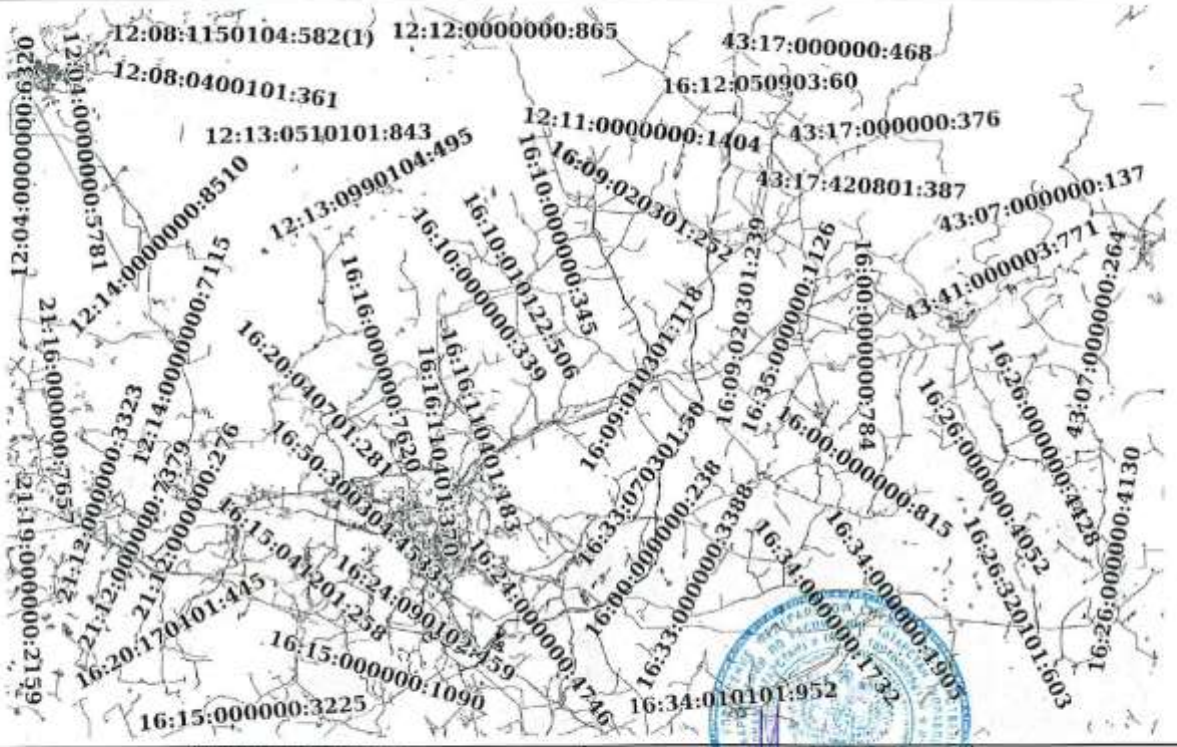
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

31 марта 2021г.	
Кадастровый номер:	16:24:240303:1658

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:300000	Условные обозначения:	

Главный специалист-эксперт		Фатхудлин И.И.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Отчет № 290Ю/04/21 от 09 апреля 2021 г.