

ОТЧЕТ № 516Ю/05/21

об определении рыночной стоимости земельных участков

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

Оценочная компания:
ООО «АВЕРТА ГРУПП»

Дата проведения оценки:
26 мая 2021 г.

Дата составления отчета об оценке:
31 мая 2021 г.

Москва-2021



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

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

Сопроводительное письмо

В соответствии с Рамочным соглашением №27112019-03 от 27.11.2019 г. на проведение оценки имущества и прав (требований) и Заявки на оценку №11 от 28 мая 2021 г., Оценщики ООО «АВЕРТА ГРУПП» произвели расчет рыночной и ликвидационной стоимостей объектов оценки в составе, согласно Заданию на оценку.

Оценка произведена на основании результатов фотоматериалов, анализа предоставленной документации, интервью с Заказчиком, а также анализа рыночных данных.

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 - Результаты оценки будут использованы для применения нормативно-правового акта ЦБ РФ, регулирующего порядок определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда.

Имущественные права: Объекты оценки в количестве 9 шт. 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.

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.

Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством РФ, а также Федеральными стандартами оценки (ФСО №№ 1, 2, 3, 7, 10, 9, 12), со стандартами и правилами оценочной деятельности, используемыми при проведении оценки и утвержденными СРО оценщиков, членами которой являются оценщики. Отчет полностью соответствует требованиям к содержанию и оформлению отчета об оценке установленными Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете об оценке, Оценщик пришел к заключению, что рыночная стоимость объектов по состоянию на 26 мая 2021 г. составляет округленно:

Таблица 1. Результаты оценки объектов оценки

№ п / п	Действующий КАД №	Назначение/Категория/разрешенное использование	Месторасположение	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
1	16:24:240303:2083	Земли населённых пунктов (Размещение домов индивидуальной жилой застройки)	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, с. Сокуры	35294	44000
2	16:24:240303:2084	Земли населённых пунктов (Размещение домов индивидуальной жилой застройки)	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, с. Сокуры	950,00	637000
3	16:24:240303:2085	Земли населённых пунктов (Размещение домов индивидуальной жилой застройки)	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, с. Сокуры	950	637000
4	16:24:240303:2086	Земли населённых пунктов (Размещение домов индивидуальной жилой застройки)	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, с. Сокуры	914	612000
5	16:24:240303:2087	Земли населённых пунктов (Размещение домов индивидуальной жилой застройки)	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, с. Сокуры	895	600000
6	16:24:240303:2088	Земли населённых пунктов (Размещение домов индивидуальной жилой застройки)	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, с. Сокуры	941	630000
7	16:24:240303:2089	Земли населённых пунктов (Размещение домов индивидуальной жилой застройки)	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, с. Сокуры	937,00	628000
8	16:24:240303:2090	Земли населённых пунктов (Размещение	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район,	1187	795000

№ п / п	Действующий КАД №	Назначение/Категория/разрешенное использование	Месторасположение	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
		домов индивидуальной жилой застройки)	Сокуровское сельское поселение, с. Сокуры		
9	16:24:240303:2091	Земли населённых пунктов (Размещение домов индивидуальной жилой застройки)	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, с. Сокуры	1067	715000
		ИТОГО			5 298 000

Источник информации: расчет оценщика

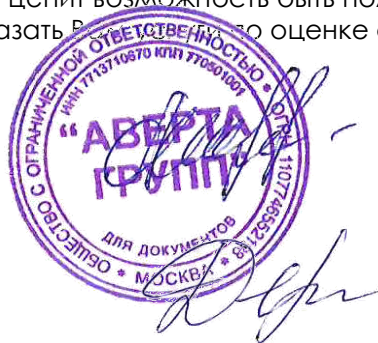
Допущения и ограничения, возникшие в ходе выполнения работ по оценке, приведены в задании на оценку и в разделе 1.11 Отчета об оценке.

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 услуги по оценке стоимости.

Генеральный директор
ООО «АВЕРТА ГРУПП»

Оценщик



А.А. Шаров

Денисюк Е.Е.

31 мая 2021 г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1.	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	8
1.1.	Основные факты и выводы	8
1.2.	Определение задания на оценку.....	10
1.3.	Сведения о независимости оценщика	13
1.4.	Данные об Отчете	13
1.5.	Применяемые стандарты оценки	14
1.6.	Вид стоимости.....	14
1.7.	Перечень используемых при проведении оценки данных с указанием источника их получения	14
1.8.	Термины и определения	15
1.9.	Процедура оценки	16
1.10.	Допущения и ограничения, используемые в оценке.....	17
1.11.	Анализ достаточности и достоверности информации	18
2.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	20
2.1.	Состав объекта оценки.....	20
2.2.	Характеристика объекта оценки.....	20
2.2.2.	Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки	20
2.2.3.	Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	21
2.3.	Фотографии объекта оценки	21
2.4.	Анализ ликвидности объекта оценки	21
3.	АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	23
4.	АНАЛИЗ РЫНКА	23
4.1.	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта	23
4.2.	Социально-экономическое положение Республики Татарстан	27
	Цена продажи участков в Республике Татарстан.....	29
4.3.	Классификация производственно-складских зданий и сооружений.....	29
4.4.	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости с приведением интервалов значений этих факторов	31
4.5.	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами оценки из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.....	33
5.	ОПИСАНИЕ ПОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДВИЖИМОГО И НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	35
5.1.	Характеристика подходов оценки рыночной стоимости.....	35
5.2.	Описание подходов и методов оценки стоимости.....	36
5.2.1.	Доходный подход.....	36
5.2.2.	Сравнительный подход.....	36
5.2.3.	Затратный подход.....	36
6.	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	38
6.1.	Определение рыночной стоимости объектов недвижимости сравнительным подходом	38
7.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	52
8.	ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ.....	53
9.	ЗАЯВЛЕНИЕ О ПРОВЕДЕННОЙ ОЦЕНКЕ (СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ).....	55
10.	СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	56
11.	ПРИЛОЖЕНИЯ	57

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ**1.1. Основные факты и выводы****Основание для проведения оценки:**

Договор № 27112019-03 от 27.11.2019 г. и Заявка на оценку №11 от 28 мая 2021 г. (см. п. 1.2 настоящего Отчета)

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки:

Объектами оценки являются земельные участки в количестве 9 шт., расположенные по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, с. Сокуры, принадлежащие владельцам инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Инвестиционный рентный фонд» на праве общей долевой собственности.

Табл. 2

Состав объектов оценки

№ п/п	Действующий КАД №	Назначение/Категория/разрешенное использование	Месторасположение	Площадь, кв.м.
1	16:24:240303:2083	Земли населённых пунктов (Размещение домов индивидуальной жилой застройки)	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, с. Сокуры	35294
2	16:24:240303:2084	Земли населённых пунктов (Размещение домов индивидуальной жилой застройки)	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, с. Сокуры	950
3	16:24:240303:2085	Земли населённых пунктов (Размещение домов индивидуальной жилой застройки)	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, с. Сокуры	950
4	16:24:240303:2086	Земли населённых пунктов (Размещение домов индивидуальной жилой застройки)	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, с. Сокуры	914
5	16:24:240303:2087	Земли населённых пунктов (Размещение домов индивидуальной жилой застройки)	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, с. Сокуры	895
6	16:24:240303:2088	Земли населённых пунктов (Размещение домов индивидуальной жилой застройки)	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, с. Сокуры	941
7	16:24:240303:2089	Земли населённых пунктов (Размещение домов индивидуальной жилой застройки)	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, с. Сокуры	937
8	16:24:240303:2090	Земли населённых пунктов (Размещение домов индивидуальной жилой застройки)	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, с. Сокуры	1187
9	16:24:240303:2091	Земли населённых пунктов (Размещение домов индивидуальной жилой застройки)	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, с. Сокуры	1067

Источник: документы, представленные Заказчиком

Табл. 3

Результаты по подходам

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость объекта по сравнительному подходу	Рыночная стоимость объекта по доходному подходу	Рыночная стоимость объекта по затратному подходу	Итоговое значение рыночной стоимости, округленно, руб. с НДС
1	16:24:240303:2083	44 000	Не применялся	Не применялся	44000
2	16:24:240303:2084	636500	Не применялся	Не применялся	637000
3	16:24:240303:2085	636500	Не применялся	Не применялся	637000
4	16:24:240303:2086	612380	Не применялся	Не применялся	612000
5	16:24:240303:2087	599650	Не применялся	Не применялся	600000
6	16:24:240303:2088	630470	Не применялся	Не применялся	630000
7	16:24:240303:2089	627790	Не применялся	Не применялся	628000
8	16:24:240303:2090	795290	Не применялся	Не применялся	795000
9	16:24:240303:2091	714890	Не применялся	Не применялся	715000

Источник: расчеты оценщика

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете об оценке, Оценщик пришел к заключению, что рыночная стоимость объектов недвижимости по состоянию на 26 мая 2021 г. составляет округленно:

Табл. 4

Рыночная стоимости объектов оценки

№ п/п	Наименование	Итоговое значение рыночной стоимости, округленно, руб. с НДС	Итоговое значение рыночной стоимости, округленно, руб. без НДС
1	16:24:240303:2083	44000	44000
2	16:24:240303:2084	637000	637000
3	16:24:240303:2085	637000	637000
4	16:24:240303:2086	612000	612000
5	16:24:240303:2087	600000	600000
6	16:24:240303:2088	630000	630000
7	16:24:240303:2089	628000	628000
8	16:24:240303:2090	795000	795000
9	16:24:240303:2091	715000	715000
ИТОГО		5298000	5298000

Источник информации: расчет оценщика

Ограничения и пределы применения полученного результата:

Результат оценки не может быть применен ни для какого предполагаемого использования, отличного от указанного в настоящем отчете.

Согласно ст.12 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для заключения сделки в течение 6 месяцев с даты составления отчета.

1.2. Определение задания на оценку

Табл. 5

Задание на оценку

Объект оценки	Земельные участки в количестве 9 шт., расположенные по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, с. Сокуры
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Земельные участки в количестве 9 шт., расположенные по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, с. Сокуры. Категория земель: Земли населенных пунктов Вид разрешенного использования: Размещение домов индивидуальной жилой застройки.
Имущественные права на объект оценки	Объекты оценки в количестве 9 шт. принадлежат владельцам инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Инвестиционный рентный фонд» на праве общей долевой собственности.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право общей долевой собственности; Доверительное управление сроком 26.05.2021-31.03.2024г. гос.регистрация №16:24:240303:2083-16/110/2021-2 в пользу ООО «Управляющая компания «Простор Инвест»».
Характеристики объектов оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым рентным инвестиционным фондом «ТФБ-Рентный инвестиционный фонд» №9 выдан 02.05.2012г.; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым рентным инвестиционным фондом «ТФБ-Рентный инвестиционный фонд» №13 выдан 12.07.2012г.; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым рентным инвестиционным фондом «ТФБ-Рентный инвестиционный фонд» №24 выдан 12.12.2012г.;
Субъект права	ООО «Управляющая компания «Простор Инвест» Д.У. Закрытым рентным паевым инвестиционным фондом «Инвестиционный рентный фонд» на праве общей долевой собственности. Адрес: 119071, г. Москва, ул. Орджоникидзе, д.12, строение 4, эт/комната VI/14 ОГРН 1187746986525 от 06.12.2018г. ИНН 7707423596 КПП: 772501001
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.
Вид стоимости	Рыночная
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.
Дата проведения оценки	«26» мая 2021г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Особые условия (допущения на которых должна основываться оценка): 1.1. Оценка имущества проводится на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки, Собственником / эксплуатантом активов, а также лично собранной информации в процессе посещения производственной площадки и осмотра имущества. Перечень документов, необходимых Оценщику и срок предоставления согласовываются Сторонами при заключении соответствующего договора на оценку. 1.2. Оценка активов производится без учета залоговых обременений. В случае наличия по данным Собственника или Заказчика оценки прочих видов

	<p>обременений (договоров лизинга, долгосрочных договоров аренды с нерыночными условиями и пр.) необходимость их учета согласовывается с Заказчиком оценки дополнительно;</p> <p>1.3. Если по результатам осмотра и анализа НЭИ Оценщик пришел к выводу о целесообразности, а также физической и юридической возможности реализации оцениваемого движимого имущества вместе с объектами недвижимости, в составе которых оно эксплуатируется, - оценка производится в состоянии «на месте», то есть с учетом затрат на монтаж и прочих сопутствующих расходов. В Отчете должен быть приведен анализ и соответствующее обоснование выбранного сценария оценки.</p> <p>1.4. Определение рыночной стоимости имущества производится исходя из условия его реализации на территории РФ, за исключением случаев, когда согласно проведенному Оценщиком анализу, сделан вывод о невозможности такой реализации или обоснована целесообразность реализации за пределами РФ.</p> <p>1. Прочие допущения и ограничения формулируются Оценщиком исходя из поставленной цели оценки, предполагаемого использования результатов оценки, а также специфики Объекта оценки. Все ограничения и допущения, применяемые Оценщиком при проведении расчетов и написании Отчета, не должны противоречить требованиям действующего законодательства в области оценочной деятельности.</p>
--	--

Источник: задание на оценку

Данные о Заказчике и Исполнителе

Табл. 6

Данные о Заказчике и Исполнителе

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». Адрес: 119071, г. Москва, ул. Орджоникидзе, д.12, строение 4, эт/комната VI/14 ОГРН 1187746986525 от 06.12.2018г. ИНН 7707423596 КПП: 772501001
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 7713710670/770601001 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	Договор страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки № 922/1929240476, дата выдачи 25.03.2021г. Страхователь: ООО «АВЕРТА ГРУПП» Страховщик: СПАО «РЕСО-Гарантия» Страховая сумма 1 000 001 000 руб. Период страхования: 15.04.2021 г. по 14.04.2022 г.
Данные об Оценщике	
Оценщик	Денисюк Елена Евгеньевна (Оценщик 1 категории, квалификация судебный эксперт) -НОУ «Институт профессиональной оценки», Москва Диплом о проф. переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», ПП№323174, от 19.02.2003г.; - НОУ ДПО «Институт профессионального образования», г. Москва Свидетельство о повышении квалификации по программе «Судебная оценочная экспертиза», 2013 г. №0036/2013 - Волгоградский государственный технический университет Диплом о повышении квалификации по программе «Судебная оценочная экспертиза», 2018 г., Д.ДПО №001928 - Диплом о профессиональной переподготовке эксперта СРО (2016), - Волгоградский государственный технический университет Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Судебно-товароведческая экспертиза», 2019 г., Д.ДПО №003664 -- Волгоградский государственный технический университет Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Судебная финансово-экономическая экспертиза», 2020 г., Д.ДПО №004711 -Удостоверение о повышении квалификации, 2020г., № 001/009/2020 -Удостоверение о повышении квалификации, 2020г., Международные стандарты оценки № 001082/2020 Член НП саморегулируемая организация «Деловой союз оценщиков», Свидетельство №1144 от 16.10.2020г. - Член Союза финансово-экономических судебных экспертов, Свидетельство от 19.11.2020 №589

	- Квалификационный аттестат №008965-3 от 04 апреля 2018 г. по направлению «Оценка бизнеса» - Квалификационный аттестат №018915-1 от 26 апреля 2021 г. по направлению «Оценка недвижимости» - Квалификационный аттестат №016825-2 от 22 марта 2019 г. по направлению «Оценка движимого имущества» Адрес, по которому Оценщик осуществляет свою деятельность: 119180, г. Москва, Большая Якиманка, д.31, офис 322 Контактный номер: 8-495-800-50-50
Сведения о страховании Оценщика	Страховщик: АО «АльфаСтрахование». Страховой полис: №0991R/776/0000015/21, дата выдачи 19 марта 2021 г., срок действия полиса с 25.04.2021г. по 24.04.2022г. Страховая сумма составляет: 30 000 000 руб.

Источник: данные заказчика и Исполнителя

1.3. Сведения о независимости оценщика¹

В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика.

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты Оценщика за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

1.4. Данные об Отчете

Табл. 7.

Данные об отчете

Порядковый номер	Отчет №516Ю/05/21 от 31 мая 2021 г., форма письменная
Основание проведения оценки	Договор №27112019-03 от 27.11.2019 г. и Заявки на оценку от 28 мая 2021 г. между Заказчиком и Исполнителем – ООО «АВЕРТА ГРУПП», в лице генерального директора Шарова Алексея Александровича, действующего на основании Устава
Дата оценки	26 мая 2021 г.
Дата осмотра	Без осмотра по причинам не зависящим от Оценщика и Заказчика
Дата составления Отчета	31 мая 2021 г.
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке сторонних организациях и специалистах	<p>Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем Отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту.</p> <p>Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.</p>

¹ Ст. 16 ФЗ-135.

1.5. Применяемые стандарты оценки

Отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Применяемые федеральные стандарты оценочной деятельности:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;

2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;

3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;

4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.

При оценке выполнялись требования стандартов и правил, используемых при проведении оценки и утвержденных СРО оценщиков, членами которой являются оценщики.

1.6. Вид стоимости

В рамках настоящего Отчета оценке подлежит рыночная стоимость.

В ст. 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. дано следующее определение рыночной стоимости.

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

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

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателей.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объектах оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

1.7. Перечень используемых при проведении оценки данных с указанием источника их получения

Ниже представлен перечень данных, использованных при проведении оценки объекта оценки.

Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки

В ходе проведения работ по оценке, Оценщику были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложении «Документы Заказчика» к настоящему Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки:

1. Выписки из ЕГРН от 27.05.2014г. на земельные участки в кол-ве 9 шт.;

Перечень источников внешней информации:

1. Официальный сайт Банка России. (www.cbr.ru).
2. Коммерческая информация компаний (прайс-листы и информационные бюллетени).

3. Другие вспомогательные источники, указанные по тексту настоящего Отчета и в Приложениях.

В процессе проведения оценки в целях исключения возможных ошибок Оценщик осуществлял поиск и анализ максимально возможного количества информации. В случаях несовпадения информации предпочтение отдавалось более авторитетному источнику либо данным, полученным в результате статистического анализа.

1.8. Термины и определения

Объект оценки – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством РФ установлена возможность его участия в гражданском обороте.

Цена объекта оценки – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

Стоимость объекта оценки – расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

Итоговая стоимость объекта оценки – определяемая расчетная стоимость объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного Оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

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

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

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством РФ проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления Отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством РФ установлено иное.

При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

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

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

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. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекта оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Объекты сравнения – проданные или предложенные к продаже на том же рынке объекты, обладающие таким же оптимальным использованием, как и оцениваемый объект и максимально близкие к нему по другим характеристикам.

Единицы сравнения – некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

Корректировка представляет собой операцию (часто - математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием

конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Недвижимое имущество - относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

Движимое имущество – производственные средства, машины и оборудование, не относящиеся к недвижимости и проявляющее себя посредством своего физического существования. Оно может существовать как отдельные объекты или часть системы, выполняющей определенную функцию.

Действительный возраст — это возраст, соответствующий фактическому состоянию и полезности оцениваемого объекта.

Накопленный износ – уменьшение стоимости воспроизводства или замещения объектов в результате их физического, функционального и экономического износа

Срок полезной службы — это период времени, в течение которого объект может функционировать.

Срок экономической службы — это период времени, в течение которого объект имеет стоимость. Этот период обычно меньше срока физического существования объекта оценки.

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

Стоимость замещения объекта оценки - сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки

Фактический возраст — это число лет, прошедших с момента ввода объекта оценки в эксплуатацию до даты оценки.

Физический износ - это постепенная утрата изначально заложенных при создании технико-эксплуатационных характеристик объекта под воздействием его эксплуатации, простоев и влияния окружающей среды

Функциональный износ - это потеря стоимости объекта, обусловленная уменьшением потребительской привлекательности тех или иных свойств объекта, развитием новых технологий в сфере производства аналогичных машин или оборудования.

Экономический износ - потеря стоимости единого объекта, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

1.9. Процедура оценки

Процесс оценки – логически обоснованная и систематизированная процедура использования подходов и методов оценки для вынесения суждения о стоимости или иной расчетной величины, подлежащей определению.

В соответствии с требованиями ФСО № 1 (разд. IV «Требования к проведению оценки», п. 23), проведение оценки включает в себя следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего Задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

1.10. Допущения и ограничения, используемые в оценке

В процессе подготовки Отчета об оценке, Исполнитель исходит из следующих допущений:

1. На объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объекты оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

2. Оценщик не проводит измерения физических параметров оцениваемых объектов (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

3. Оценщик не проводит технических экспертиз и исходит из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемых объектов. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

4. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.

5. Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования их знаний и умений и являются, на взгляд Оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

6. В случаях привлечения специалистов (экспертов) по отдельным вопросам для проведения оценки, в соответствующих разделах Отчета указана их квалификация, степень участия в проведении оценки, а также обоснована необходимость их привлечения. В данных случаях в Отчете об оценке проведен анализ экспертного мнения используемого в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости на соответствие рыночным условиям, описанным в разделе анализа рынка.

7. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.

8. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Разглашение содержания настоящего Отчета, как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования.

9. Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование Отчета для других целей может привести к неверным выводам.

10. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего Отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения работ по определению стоимости объектов оценки.

11. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

12. Приведенные в Отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий и, соответственно, рыночной стоимости объекта оценки.

13. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости объектов и не является гарантией того, что рассматриваемые объекты будут проданы по указанной стоимости. Определенная в Отчете стоимость объектов оценки представляет компетентное мнение Оценщика без каких-либо гарантий с их стороны в отношении условий последующей реализации или приобретения.

14. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

15. Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целями и задачами проведения настоящей оценки.

16. От Оценщика не требуется проведения дополнительных работ, находящимися за пределами его компетенции, если только не будут заключены иные соглашения.

17. В процессе подготовки настоящего Отчета, Оценщик исходил из достоверности всех правоустанавливающих документов на объекты недвижимости, предоставленных Заказчиком;

18. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникать после даты оценки, а также при изменении имущественных прав на объекты оценки.

19. Все расчеты были выполнены с использованием полной точности значений. В итоговых расчетных таблицах значения приводятся без указания полного количества «знаков после запятой» с учетом округления.

20. Инвентаризация, юридическая, строительно-техническая и технологическая экспертизы не производились.

21. Оценка рыночной и ликвидационной стоимостей производится в предположении отсутствия ограничений и обременений Объекта оценки в виде зарегистрированной ипотеки, так как у Оценщика отсутствуют документы для расчета данного обременения.

22. Итоговая стоимость объекта оценки приводится в отчете в виде единого значения в рублях, при этом от Оценщиков не требуется производить расчет погрешностей и величины неопределенности, связанных с результатом оценки, в том числе указывать границы интервала, в которых может находиться итоговая стоимость объекта оценки

23. Стоимость определяется в соответствии с принципом наиболее эффективного использования без учёта возможностей изменения разрешённого использования.

1.11. Анализ достаточности и достоверности информации

Согласно ст. 5 Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015 г. при составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- 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.

Анализ Федеральных стандартов оценки, показывает, что речь идет о достаточности, прежде всего, сведений об Объекте оценки, его характеристиках, влияющих на его стоимость с точки зрения типичных субъектов рынка. Что касается данных о рынке, то Оценщик исходил из необходимости сбора возможно более полной информации о рынке, существенной для оценки объекта применяемыми методами.

Анализ достаточности информации

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов), необходимой для оценки.

При проведении проверки достаточности используемой в Отчете информации проверялось соблюдение условия, что использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при оценке рыночной стоимости Объекта оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки, установленной в Отчете об оценке.

Анализ достоверности информации

При проведении проверки достоверности информации, используемой в Отчете об оценке, проверялось соблюдение условия о том, что данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю Отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследованных Оценщиком при определении рыночной стоимости, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения в отношении рыночной стоимости Объектов оценки.

Анализ достоверности информации проводился путем сопоставления данных, полученных от Заказчика в различных документах на это имущество. Сопоставление

производилось по таким элементам сравнения, как наименование, инвентарный (или условный) номер, местоположение и др.

Исходные данные об Объекте оценки для всех трех подходов получены из представленной Заказчиком документации, а копии представленной документации, согласно ст. 10 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015 г., приведены в Приложении к Отчету об оценке.

Вывод:

На основании анализа предоставленных документов и внешнего вида объектов оценки Оценщик сделал вывод, что количество источников информации достаточно для проведения оценки.

Использованная Оценщиком информация позволяет делать правильные выводы о характеристиках Объекта оценки. Использование дополнительной информации не может привести к существенному изменению характеристик, использованных при оценке Объекта оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки, установленной в Отчете об оценке.

Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание Отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки:

- состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности;
- глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности.

Отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах.

Исходя из успешного применения выбранных Оценщиком методов оценки и опираясь на содержание ст. 5 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015 г., Оценщик считает собранную об Объекте оценки информацию достаточной и достоверной.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. Состав объекта оценки

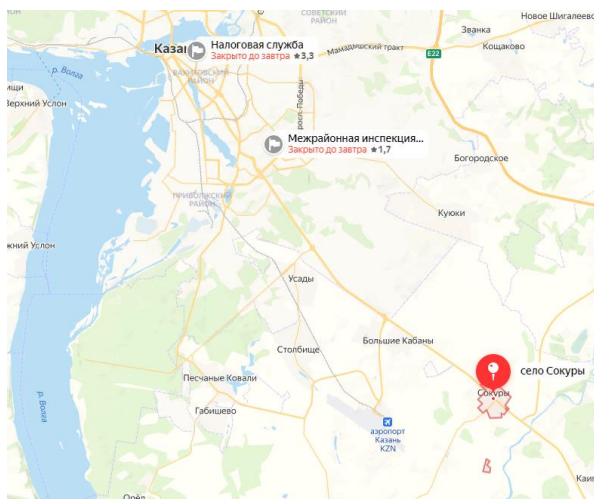
Земельные участки расположены по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, с. Сокуры, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: размещение домов индивидуальной жилой застройки. Коммуникации проходят по границе участков.

2.2. Характеристика объекта оценки

2.2.1. Местоположение объектов оценки.

Рис. 1

Расположение объектов оценки по адресу: Россия, Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, с. Сокуры



Сокуры² — село в Лаишевском районе Республики Татарстан, административный центр Сокуровского сельского поселения.

Родина поэта Гавриила Державина. Село находится на севере района, в 20 км к юго-востоку от Казани на автомобильной дороге Р239 «Казань – Оренбург», в месте примыкания к ней дороги Сокуры – Кирби – Никольское.

Численность населения по годам:

1782	1859	1897	1908	1920	1926	1949	1958	1970	1979	1989	2002	2008	2010
87 душ мужского пола	447	759	857	1062	1299	864	580	606	565	885	1055	1087	1066 ^[2]

2.2.2. Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки

Согласно Договору, на оказание услуг по оценке № 27112019-03 от 27.11.2019 г. и Заявки на оценку от 28 мая 2021 г., предоставленного Заказчиком, состав оцениваемого имущества представляет собой недвижимое имущество, расположенное по адресу: Россия, Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, с. Сокуры.

Количественные и качественные характеристики Объектов оценки – земельные участки в количестве 9 шт., вид разрешенного использования- размещение домов индивидуальной жилищной застройки. расположенные по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, с. Сокуры

Табл. 8

Общая характеристика оцениваемых земельных участков, расположенных по адресу: Россия, Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, с. Сокуры

² <https://ru.wikipedia.org/wiki/Сокуры>

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, м2	Кадастровая стоимость, руб.	Вид разрешенного использования
1	16:24:240303:2083	35294	4 449 514,58	Места общего пользования
2	16:24:240303:2084	950	119 766,5	ИЖС
3	16:24:240303:2085	950	119 766,5	ИЖС
4	16:24:240303:2086	914	115 227,98	ИЖС
5	16:24:240303:2087	895	112 832,65	ИЖС
6	16:24:240303:2088	941	118 631,87	ИЖС
7	16:24:240303:2089	937	118 127,59	ИЖС
8	16:24:240303:2090	1187	149 645,09	ИЖС
9	16:24:240303:2091	1067	134 516,69	ИЖС

Источник: документы, представленные Заказчиком

2.2.3. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость, оценщиком в процессе изучения документации на объект оценки не обнаружено.

2.3. Фотографии объекта оценки

Заказчиком не предоставлены

2.4. Анализ ликвидности объекта оценки

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, то есть продать по цене, адекватной рыночной стоимости, на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства³.

Количественной мерой измерения ликвидности объекта является срок экспозиции на рынке. Скорость реализации зависит от востребованности данного конкретного объекта, то есть от его полезности (ценности) для потенциальных покупателей. Срок экспозиции - срок, в течение которого объект оценки может быть выставлен для продажи на рынке с целью обеспечения его отчуждения по оптимальной цене и продолжительность которого зависит от соотношения спроса и предложения на подобное имущество, количества потенциальных покупателей, их покупательной способности и других факторов. Ниже предложен пример градации ликвидности в зависимости от разных сроков реализации.⁴

Табл. 9

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, календарных дней.	Менее 61	61-270	270-545

Источник информации: Рекомендации ПАО Сбербанк

При определении ликвидности объекта оценки также выполнялась проверка соответствия требованиям ПОЛОЖЕНИЯ Банка России от 28 июня 2017 года N 590-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности».

³ <http://www.ocenchik.ru/docs/268.html> «Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога»

⁴ https://arb.ru/site/docs/other/Kom36_Rekom-2011-12-22.pdf

Факторы, влияющие на ликвидность недвижимого имущества⁵

Наименование	Характеристика
Рыночная ситуация в заданном сегменте рынка	Соотношение спроса и предложения Активность рынка Емкость рынка Динамика развития рынка Эластичность спроса на данный вид имущества
Местоположение	Один из основных факторов, которые существенно влияют на стоимость недвижимости.
Состояние имущества	Данный фактор в большей степени влияет на оборудование, т.к. старое и изношенное оборудование в меньшей степени ликвидное, нежели относительно новое, не требующее больших затрат на восстановление. Но это справедливо и для недвижимости, когда величина затрат на восстановление объекта не сопоставимо выше, чем уровень генерируемого годового дохода.
Масштабность	Характеризуется снижением ликвидности имущества, обладающего размерами, существенно отличающимися в большую сторону от средних значений.

Учитывая специфику объектов оценки, оценщик пришел к выводу, что уровень ликвидности объектов оценки – **средний**, срок экспозиции 270 дней.

⁵ Помулев А. А., Помулева Н. С. Методика обоснования ликвидности объектов коммерческой недвижимости

3. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Понятие «наиболее эффективное использование», применяемое в данном Отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, приемлемых в финансовом отношении, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования, имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость имущества.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- законодательная разрешенность – рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством;
- физическая осуществимость – рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования;
- финансовая осуществимость – рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу;
- максимальная эффективность – рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Законодательно разрешенное использование. На дату проведения оценки объекты оценки представляет собой недвижимое имущество- земельные участки, предназначенные для размещения индивидуальной жилой застройки. В связи с этим, возможное использование объекта должно соответствовать разрешенному использованию – в качестве земельных участков под ИЖС.

Физическая осуществимость.

Недвижимое имущество: Как следует из наличия инженерного обеспечения оцениваемого объекта, а также, учитывая местоположение, наилучшим с точки зрения физической возможности использования является их использование в качестве земельных участков под ИЖС.

Финансовая осуществимость. На дату проведения оценки объект оценки представляет собой - земельные участки, предназначенные для размещения индивидуальной жилой застройки. Оцениваемые объекты могут обеспечить доход от сдачи его в аренду, поэтому использование их в качестве земельных участков под ИЖС по прямому назначению финансово рационально.

Максимальная эффективность. Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием имеющегося улучшения. Использование объектов оценки по прямому назначению – является наиболее экономически оправданным.

На основании вышеизложенного, можно сделать следующий вывод: наилучшее и наиболее эффективное использование Объектов оценки на дату оценки соответствует их фактическому использованию, в качестве земельных участков под ИЖС.

4. АНАЛИЗ РЫНКА

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

Обзор экономической ситуации РФ в 2021г.

Пандемия, сорванная сделка ОПЕК+, стремительное проседание нефтедоллара, валютные качели, санкционное давление, неблагоприятный исход выборов в Штатах – нельзя сказать, что 2020-й стал самым тяжелым годом за всю историю существования современной России, но потрепало хорошо. И конечно же, такое развитие ситуации не могло не отразиться на макроэкономических показателях, основные из которых будут рассмотрены ниже.

Обзор макроэкономических показателей января-февраля

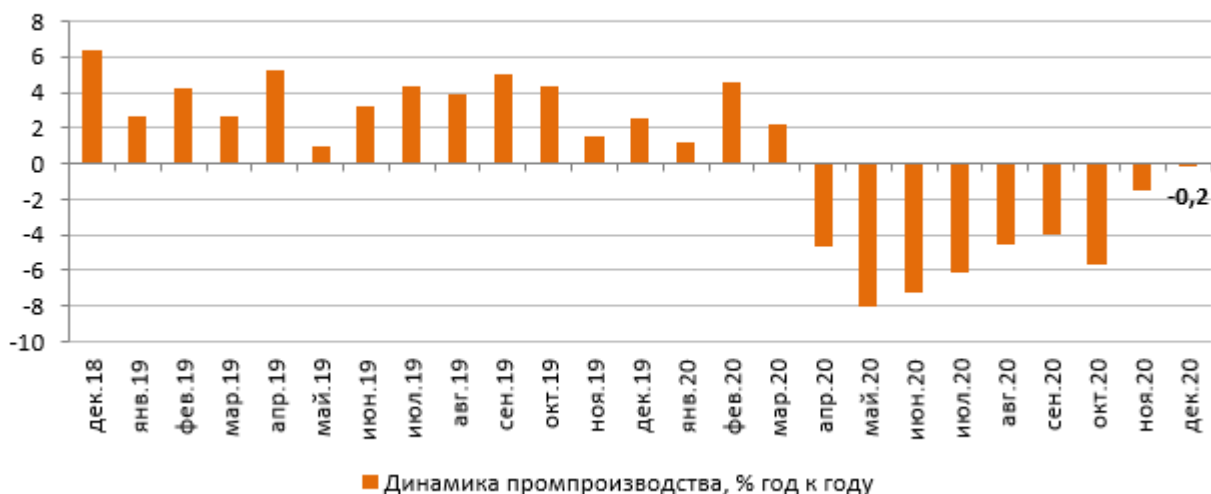
Все приводимые здесь данные были взяты из отчетов Росстата, поэтому речь идет о сухих цифрах, а не об аналитике со всеми свойственными ей погрешностями.

И согласно этим отчетам, экономическое развитие в разных сферах демонстрирует отрицательную динамику:

ВВП. Основной показатель просел на 3,1% против 2-процентного роста, который можно было наблюдать в 2019 году. В то же время в ЦБ и в Министерстве экономического развития ожидали худшего результата, прогнозируя падение ВВП до 4-5%.

Промышленное производство. Самый большой спад пришелся на период с апреля по октябрь включительно, когда все промышленные показатели ушли в полный минус. Но ситуацию удалось более или менее стабилизировать уже в декабре, когда падение производственного уровня снизилось до -0,2%. И пусть это по-прежнему минус, но уже чисто символический, тем более что его формирует только один сегмент – добыча полезных ископаемых, который продолжает демонстрировать если не падение, то отсутствие роста.

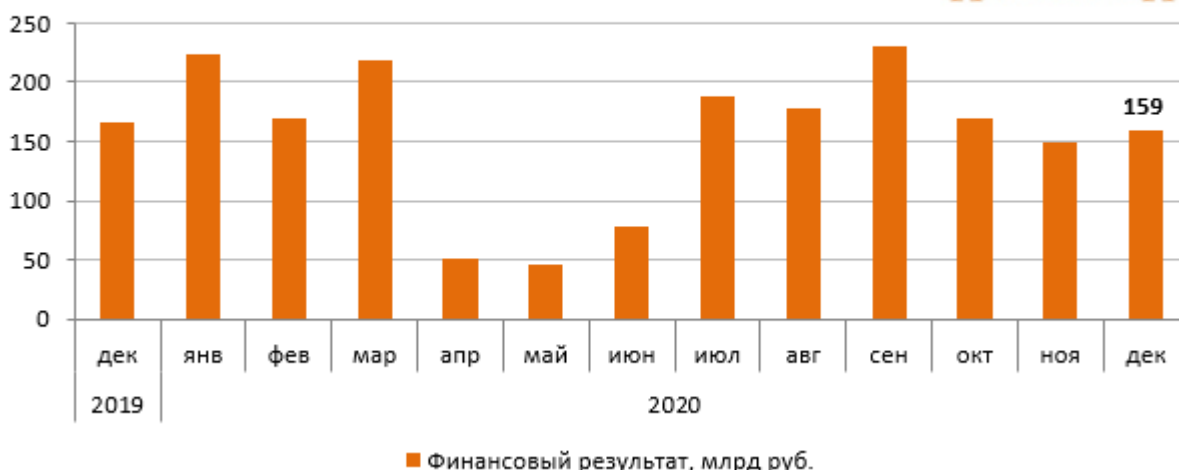
Динамика промпроизводства, % год к году



- Сальдированный финансовый результат на начало года составлял около 10,3 трлн руб. по сравнению с 15,1 трлн за тот же период в 2019 году, что привело к падению прибыли почти на 32%. Однако уже спустя 10 месяцев снижение этого показателя существенно замедлилось, что позволяет осторожно надеяться на скорую стабилизацию, особенно если учесть, что показатель демонстрирует устойчивый плюс. Увеличилась и доля убыточных предприятий (на 3,1%), хотя опять же, ситуация далека от критической.
- Банковский сектор. А вот кредитные организации остались в плюсе, заработав в конце прошлого года на 10 млрд руб. больше, чем за аналогичный период в 2019-м. Соответственно, увеличился и объем активов, пусть и не больше, чем на 0,1%.

Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам

 bf.arsagera.ru



- Банковский сектор — чуть ли не единственный, оставшийся в плюсе, заработав в конце прошлого года на 10 млрд руб. больше, чем за аналогичный период в 2019-м. Соответственно, увеличился и объем активов, пусть разница и не превысила 0,1%
- Инфляция. Еще один важнейший макроэкономический показатель, который не вышел за пределы скептических прогнозов ЦБ и Минэкономразвития. Так, потребительский инфляционный показатель на новогодние праздники продемонстрировал прирост в 0,4%, тогда как уже в феврале он опустился до нуля. В целом же, инфляция достигла показателя в 5,2%, прибавив только в декабре 2020-го 0,8%.

Динамика инфляции по месяцам в 2019-2021 гг.

 bf.arsagera.ru

Месяц	2019	2020
Октябрь	-0,2%	0,4%
Ноябрь	0,3%	0,7%
Декабрь	0,4%	0,8%
	2020	2021
Январь	0,4%	0,7%

- Курс валют. В этом сегменте все гораздо сложнее, хотя утверждать, что ситуация вышла из-под контроля, не приходится. Так, на конец января рубль просел до уровня в 76,33 за один доллар, невзирая на то, что цены на нефть возобновили свой рост. В то же время ситуация может кардинально измениться в любой момент, поскольку и США не может похвастаться стабильной обстановкой.
- Кроме того, существует важнейший фактор, явно свидетельствующий о том, что российское Правительство не только держит все под контролем, но и наращивает свой экономический потенциал.
- Что изменилось по сравнению с 2020 годом
- Хотя 2021-й только начался, уже сейчас можно прогнозировать, что он имеет все шансы стать лучше 2020-го. И речь не только о макроэкономических показателях, которые наконец-то удалось стабилизировать. Так, не секрет, что ключ от кризиса – это вакцина, а точнее, ее эффективность, поскольку именно пандемия и все сопутствующие ей локдауны породили те проблемы, которые имеют место в России сегодня.

- К счастью, пока разработанный российскими учеными «Спутник V» демонстрирует хорошие результаты, что дает надежду на переломный момент в эпидемиологической ситуации уже в этом году. Кроме того, текущая ситуация с Covid-19 не идет ни в какое сравнение с прошлогодней, поскольку российский протокол лечения считается одним из самых эффективных, да и подготовка персонала и медучреждений гораздо лучше.
- Радует и то, что наконец-то начала стабилизироваться ситуация с мировыми ценами на нефть. Вот и российские марки начали демонстрировать устойчивый рост, хотя на внутреннем валютном курсе эта тенденция пока так и не отразилась. Скорее всего, виной действия ЦБ, который продолжает наращивать свои запасы, удерживая рубль на условном дне. А секрет, что ключ от кризиса – это вакцина, а точнее, ее эффективность, поскольку именно пандемия и все сопутствующие ей локдауны породили те проблемы, которые имеют место в России сегодня. Вопреки всевозможным страшилкам, российская экономика далеко не в аутсайдерах, занимая 6-е место во всем мире и 2-е в Европе по таким важнейшим показателям, как ВВП и ППС. Если же брать в расчет объем номинального ВВП, то и здесь Россия демонстрирует относительно неплохие показатели, занимая 11-е и 5-е место в мире и в Европе соответственно, при том, что эти данные приводит Всемирный Банк со ссылкой на независимые экономические отчеты. Что касается дальнейшего развития ситуации, то по заверениям авторитетного издания New York Times Россия имеет все шансы гораздо легче пережить мировой кризис, последствия которого только начинают проявляться. В качестве доводов аналитики NYT ссылаются на богатый опыт государства, которое постоянно пребывает в кризисе, а также на его стойкость, выработанную благодаря санкциям и интенсивно накапливаемым запасам.
- А вот международное аналитическое агентство Bloomberg менее оптимистично насчет российского будущего в условиях кризиса, считая, что он (кризис) ставит под удар экономику республик Центральной Азии. Ну а как будет на самом деле, покажет только время и дальнейший ход эпидемиологической ситуации в стране и за рубежом⁶.

⁶ <https://offshoreview.eu/2021/03/11/ekonomicheskaya-situatsiya-v-rossii/>

4.2. Социально-экономическое положение Республики Татарстан

Экономика Татарстана — 8-я экономика среди субъектов Российской Федерации по объёму валового регионального продукта (2017 г.). Объём валового регионального продукта Татарстана в 2017 году составил 2114,2 млрд рублей. По итогам 2020 года ВРП Татарстана составил 2,45 трлн рублей, или 97,1% к уровню 2019 года. Объём промышленного производства – 2,72 трлн рублей при индексе 96,4%. При этом обрабатывающая промышленность показала умеренный рост - на 2%. Положительный вклад в экономику внесло сельское хозяйство при темпе роста 104%. Объём строительных работ составил 96%.

- На фоне пандемии наблюдалось снижение потребительской активности. Рост реальной заработной платы составил 102,1%, регистрируемая безработица снизилась с пикового значения в августе - с 3,9 до 1,6% на текущий момент.

Итак, всего 2020 год не пережило больше 12,4 тыс. татарстанских организаций самых разных форм собственности (это только официально ликвидированные), закрылись 6,4 тыс. индивидуальных предпринимателей. Каждая четвертая организация (25%) убыточна, что, впрочем, стабильно на протяжении долгих лет. Новые компании тоже открывались менее охотно: их было зарегистрировано всего 9,5 тыс. (против 10,6 тыс. годом ранее) — в основном в сфере строительства и торговли.

В половине секторов экономики наблюдается ощутимое проседание. Самый сильный спад, разумеется, образовался в деятельности гостиниц, кафе и ресторанов, которые простаивали из-за коронавируса несколько месяцев. Их оборот снизился на 35,5%. Неожиданно, но в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений оборотные показатели, наоборот, подросли на 10%. Еще заметнее активность увеличилась в сфере информации и связи — на 23%, очевидно, сыграла свою роль «удаленка». Резко сократилась, по сведениям Татарстанстата, деятельность по операциям с недвижимым имуществом: оборот в этой сфере снизился на 28,6%. Цифра, конечно, загадочная: Росреестр отчитывался о небывалых за всю историю рекордах продаж — как с новостройками, так и со «вторичкой». Обороты строительства при этом выросли на 10%. Да и в целом отрасль чувствует себя не так плохо. За январь – декабрь 2020-го крупные организации выполнили строительные работы на 107,3 млрд рублей, или 99,3% к уровню 2019 года, а в целом по отрасли с учетом МСБ — на 96%. При этом важный общеэкономический показатель — обеспечение электроэнергией, газом и паром — снизился на 15%. Довольно сильно (на 10,5%) по итогам года просела добыча полезных ископаемых. Ковид тут, конечно, ни при чем: свою роль сыграли ограничения по сделке ОПЕК+, срезавшие показатели добычи сырой нефти в денежном эквиваленте на 21%. Несмотря на это, незначительно подросло производство автомобильного бензина и дизтоплива (на 1,6% и 4,7% соответственно). А вот выпуск топочного мазута сократился на 34% — шаг к более глубоким переделам сырья? При этом, судя по статистике, по состоянию на 1 января 2021-го по сравнению с данными годичной давности запасы топочного мазута в республике возросли на 7,8%, а угля — уменьшились на 3%. Производство шин всех видов, кстати, немного подросло (на 3–6%), а выпуск синтетических каучуков продолжает снижение уже не первый год — по итогам 2020 года их производство уменьшилось еще на 13%.

Если продолжать разговор о химии, то на 6–12% подросли показатели производства удобрений: судя по всему, новая команда на «Аммонии» потихоньку реализует свои планы перестройки предприятия за 12 млрд рублей. Мыла стали производить на 27% больше, чем в прошлом году, а моющих средств — на 8%. Реструктуризовав с помощью «Татнефти» долги, группа «Нэфис» явно расправила плечи. Производство кожи и изделий из нее снизилось в целом по отрасли на 25%. При этом по небольшим производствам удар пришелся гораздо сильнее, особенно если речь идет об изделиях ручной работы. Кроме того, рынок заполнили разные дискаунтеры, которые понизили средний чек, и покупатели просто распределились среди этих игроков», — отмечает предприниматель.

Зато на треть выросло производство текстильных изделий, а выпуск одежды — на 14%. Разумеется, бум произошел в секторе нетканых материалов, которые все, кто мог, направили на пошив масок и средств защиты. В результате эта довольно специфическая область производства поднялась на 50%, уступив только пошиву стеганых одеял, коих в Татарстане стали выпускать на 61% больше. Кроме того, в 4,7 раза (!) взлетело

производство мужских меховых шапок — их сшили в прошлом году 40 тыс. штук. А вот изготовление трикотажной одежды упало на 62%, костюмов — на 58%.

Судя по всему, в 2021 году такая тенденция продолжится.

В обувном секторе общее падение на 20%, а производство детской валяной обуви типа валенок снизилось вдвое.

На втором месте среди самых успешных производств — выпуск лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях. Он увеличился почти на 25% и в общем-то не требует отдельного пояснения, все максимально предсказуемо для ситуации пандемии. При этом Татарстанстат дает конкретику только по трем видам лекарств: для лечения сердечно-сосудистой системы (спад производства на 7,4%), заболеваний глаз (минус 19%) и заболеваний кожи.

В профите оказались и производители пищевых продуктов (индекс промпроизводства вырос на 14,1%) и напитков (плюс 7,4% к прошлому году). Здесь в лидерах увеличившееся почти на треть производство нерафинированного растительного масла (выпуск рафинированного упал при этом на 18%), молока (плюс 31%) и пива (плюс 23%). При этом на 40% сократилось производство круп, существенно снизился выпуск рыбных консервов и майонезных соусов.

4.2.1. Обзор рынка земельных участков Республики Татарстан

За два месяца 2021-го Росреестром Татарстана⁷ зарегистрировано более 16 тыс. договоров купли-продажи земельных участков. В прошлом году за этот же отрезок времени татарстанцы интересовались земельными участками в 3 раза реже: тогда было зарегистрировано всего чуть более 5 тыс. таких сделок. Самое же большое количество земельных участков Росреестром РТ зарегистрировано в феврале текущего года — 9 508. Это абсолютный рекорд.

В целом спрос на земельные участки, по данным ведомства, начал уверенно расти начиная с мая 2020 года: ежемесячно ведомством регистрировалось от 4 тыс. до 6 тыс. договоров купли-продажи земельных участков. Однако уже в этом году в январе данный показатель перешагнул отметку в 6 тыс., а в феврале достиг своего максимума.

«Примечательно, что татарстанцы также стали чаще брать земельные участки в ипотеку. Так, например, если в допандемийный 2019 год в среднем нами регистрировалось 1,2–1,3 тысячи ипотек на земельные участки, то в 2020-м начиная с июня регистрируется по 2,5–2,8 тысячи таких сделок. В начавшемся году тенденция сохраняется», — отметила заместитель руководителя управления Росреестра по РТ Лилия Бурганова.

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 земельных участков, средняя ипотечная ставка на сегодняшний день составляет 7,5 процента годовых, а в сельской местности также действует программа „Сельская ипотека“, процентная ставка по ней составит менее 3 процентов годовых на весь срок кредитования.

Данный индекс недвижимости показывает динамику изменения цен по продаже коммерческой недвижимости в Красноярском крае и позволяют накладывать на неё данные других графиков. Статистика обновляется Restate.ru в автоматическом программном режиме 1 раз в 2 недели, исходя из более, чем 1 млн. актуальных объявлений по всей России.

Рис. 1

⁷ <https://www.business-gazeta.ru/news/511155>

Цена продажи участков в Республике Татарстан

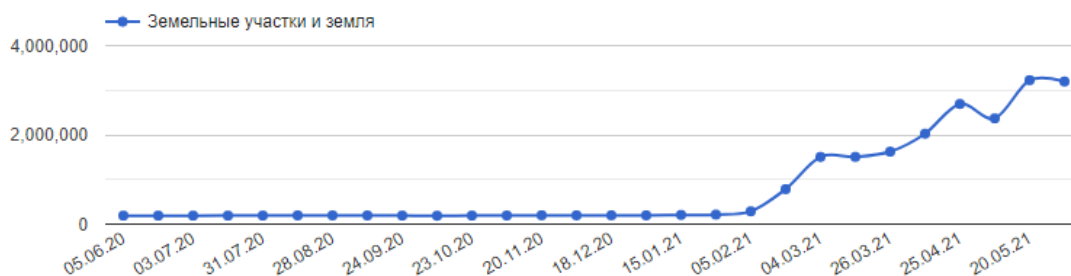
Продажа
 Аренда

Регион: Республика Татарс
 Тип недвижимости: Участки
 Период: 1 год
 Зависимость: Нет

Стоимость в валюте:
 рубли
 доллары
 евро

Перестроить

Рассчитываем по параметрам: Республика Татарстан. Земельные участки и земля. Участки. Продажа. Цена за сотку



Источник: <https://tatarstan.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-zemli/>

4.3. Классификация производственно-складских зданий и сооружений

Любой земельный участок характеризуется принадлежностью к определённой категории и имеет установленный вид использования. Согласно Земельному кодексу РФ (ст.7), все земли делятся на семь категорий, определяющих вид целевого назначения земли, а именно, земли: - сельскохозяйственного назначения (для выращивания сельскохозяйственной продукции, животноводства и т.п.); - населённых пунктов (городов, деревень, сёл т.д.) - промышленности, энергетики, транспорта, связи и т. д. - особо охраняемых территорий и объектов - лесного фонда; - водного фонда; - запаса. Все земли, помимо целевого назначения имеют определённый, документально закреплённый, вид разрешённого использования, определяющий, какую деятельность на них можно осуществлять. Причём, вид разрешенного использования может быть одинаковым для земель разных категорий, например, личное подсобное хозяйство может быть разрешенным видом использования и на сельскохозяйственных землях, и на землях населённого пункта. Поэтому, исходя из анализа фактического или предполагаемого использования, земельный участок следует отнести к соответствующему классу, даже в том случае, когда нет полного соответствия категории и виду разрешенного использования, указанному в таблице.

Табл. 11

Классификация земельных участков по видам разрешенного использования

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем) Номер ВРИ	Номер ВРИ
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Производственная деятельность - размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом, в т.ч.	6.0-7.0,3.1

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем) Номер ВРИ	Номер ВРИ
			тяжелая и легкая, нефтехимическая, строительная, пищевая промышленность, энергетика, связь, склады Транспорт - размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ Коммунальное обслуживание	
2	Земельные участки под офисно-торговую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания. Земельные участки для размещения гостиниц. Земельные участки для размещения административных и офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии	4.1-4.10, 3.2-3.10
3	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование (ведение сельского хозяйства) - осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур, производством продукции животноводства, объектов сельскохозяйственного назначения, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции	1.1-1.20
4	Земельные участки под жилую застройку			
4.1.	Земельные участки под МЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажных жилых домов. Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажных жилых домов.	2.5-2.7.1.
4.2.	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки). Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях. Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях.	2.1-2.3.7
5	Земельные участки под	Земли особо охраняемых	Отдых (рекреация) - обустройство мест для занятия спортом,	5.1.-5.5. 9-9.3

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем) Номер ВРИ	Номер ВРИ
	объекты рекреации	территорий Земли населенных пунктов	<p>физкультурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности.</p> <p>Курортная деятельность - использование, в том числе с их извлечением, для лечения и оздоровления человека природных лечебных ресурсов</p> <p>Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе городскими лесами, скверами, парками, городскими садами</p>	
6	Земельные участки под придорожный сервис	Земли населенных пунктов. Земли промышленности	<p>Обслуживание автотранспорта - Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок, автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей</p>	4-9.1,
			<p>Размещение объектов капитального строительства, необходимых для обеспечения автомобильного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания, а также объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения</p>	7.2.1-7.2.3

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

На разброс цен земельных участков обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, условия, финансового расчета, инфраструктура, использование или назначение объекта, техническое обеспечение объекта, транспортная и пешеходная доступность, наличие рядом аналогичных объектов, соответствие объекта принципу НЭИ.

Табл. 12

Ценообразующие факторы для недвижимости

Элементы сравнения		Влияние фактора на стоимость объекта
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые имущественные права на улучшений	Оценке может подлежать как право собственности, так и иные вещные права. Величина стоимости оцениваемого объекта недвижимости будет зависеть от конкретного набора правомочий лица, обладающего вещным правом на недвижимость. Качество передаваемых прав оказывает существенное влияние на стоимость объекта недвижимости, в связи с чем целесообразно подбирать объекты-аналоги с идентичным составом передаваемых прав
	Ограничения (обременения) прав	Наличие зарегистрированных в установленном законодательством РФ порядке обременений может оказывать существенное влияние на стоимость объекта недвижимости, в некоторых случаях стоимость может снижаться до нулевого значения. Целесообразно подбирать объекты-аналоги с тем же составом передаваемых прав, что и объект оценки
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования	К нетипичным условиям финансирования относятся льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий финансирования
Условия продажи	Нетипичные условия продажи	К нетипичным условиям продажи относятся наличие финансового давления на сделку, предоставление субсидий или льгот на развитие и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий продажи
Условия рынка	Время продажи	Необходимо учитывать разницу в стоимости, обусловленную временным разрывом между датой оценки и датой предложения объекта-аналога. В зависимости от даты продажи стоимость объекта может существенно варьироваться. Степень влияния данного фактора обуславливается темпами изменения цен в соответствующем сегменте рынка недвижимости
	Скидка к цене предложения	Необходимо учитывать разницу между ценой заключаемой сделки и ценой существующего предложения, выявленной в ходе взаимных переговоров о цене сделки, т.е. в процессе торга. Размер скидки к цене предложения определяется на основании доступных аналитических или рыночных данных
Вид использования и (или) зонирование	Наиболее эффективное использование	Наиболее эффективное использование существенно влияет на стоимость недвижимости, что обуславливается доходностью, приносимой от того или иного вида использования. При этом наиболее эффективное использование определяется с точки зрения юридической правомочности и физической осуществимости, а также экономической эффективности
Местоположение объекта	Адрес расположения	Рассматриваемый ценообразующий фактор характеризует различие в инвестиционной привлекательности коммерческой недвижимости в зависимости от близости к центру города, развитости локальной инфраструктуры и престижности район при прочих равных условиях
Физические характеристики	Площадь	С увеличением общей площади объекта недвижимости стоимость одной единицы измерения его площади (кв. м) может уменьшаться

Элементы сравнения		Влияние фактора на стоимость объекта
	Техническое состояние объекта, тип и состояние отделки	Цены предложений коммерческой недвижимости могут варьироваться в зависимости от качества и вида отделки. Различают высококачественную (евро) и стандартную отделку, также выделяют помещения без отделки, под чистовую отделку и требующие косметического ремонта. Качество выполненной в помещении отделки или необходимость ремонта оказывает существенное влияние на стоимость объекта недвижимости
Экономические характеристики	Экономические характеристики	Влияние на стоимость данных факторов зависит от конкретных условий
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Наличие встроенной мебели, оборудования	Степень влияния данного фактора обуславливается стоимостью дополнительных компонентов, которые неотделимы от объекта недвижимости и стоимость которых включена в цену предложения
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Влияние на стоимость данных факторов зависит от конкретных условий

Каждый из перечисленных факторов определенным образом влияет на стоимость объекта недвижимости. Влияние конкретного ценообразующего фактора определяется Оценщиком при проведении сравнительного анализа объекта оценки и аналогов. Следует отметить, что, так как некоторые факторы могут существенно влиять на стоимость, Оценщик при подборе аналогов руководствуется принципом максимальной сопоставимости аналога с объектом оценки.

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

Недвижимое имущество.

Оценщиком проведен анализ фактических данных о ценах предложений с объектами недвижимости из рынка недвижимости сопоставимого назначения, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования.

Табл. 13

Предложения по продаже земельных участков

Адрес	Вид права	Наличие построек на участке	Площадь ЗУ, кв.м	Коммуникации	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Источник информации
с. Сокуры ул. Луговая	Право собственности	Отсутствуют	900	Газ, свет, вода	1 899 000	2 110	https://kazan.cian.ru/sale/suburban/251941559/
с. Сокуры	Право собственности	Отсутствуют	600	По границе	1 260 000	2 100	https://tatarstan.afy.ru/laishevskiy-rayon-sokury/kupit-uchastok/20004028984
с. Сокуры	Право собственности	Отсутствуют	600	Электричество, газ, вода	1 750 000	2 917	https://kazan.cian.ru/sale/suburban/239963062/
с. Сокуры ул. Луговая	Право собственности	Отсутствуют	1 000	Электричество	1 100 000	1 100	https://kazan.cian.ru/sale/suburban/254568867/

Адрес	Вид права	Наличие построек на участке	Площадь ЗУ, кв.м	Коммуникации	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Источник информации
с. Сокуры	Право собственности	Отсутствуют	600	По границе	900 000	1 500	https://kazan.cian.ru/sale/suburban/255395262/
с. Сокуры	Право собственности	Отсутствуют	2 400	Электричество, на участке	6 200 000	2 583	https://kazan.cian.ru/sale/suburban/239962464/
с. Сокуры	Право собственности	Отсутствуют	600	По границе	500 000	833	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_2165614636
с. Сокуры ул. Заозерная, 17	Право собственности	Отсутствуют	600	По границе	1 600 000	2 667	https://kazan.cian.ru/sale/suburban/247161168/
с. Сокуры ул. Дачная	Право собственности	Отсутствуют	700	Электричество	560 000	800	https://kazan.cian.ru/sale/suburban/237005354/

Источник: анализ рынка оценщиком

Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, относящихся к объекту оценки

Табл. 14

Диапазон рыночной стоимости при продаже земельных участков

Площадь, кв. м	Рыночная стоимость 1 кв. м, руб.		
	мин.из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
600-2400	800	2 917	1 852

5. ОПИСАНИЕ ПОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДВИЖИМОГО И НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

5.1. Характеристика подходов оценки рыночной стоимости

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297, разд. III: «Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком».

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297 п. 24: «Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов».

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297, разд. III).

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297, разд. III).

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297, разд. III).

Согласование результатов

Согласно п. 25 ФСО 1 «В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне

границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)».

5.2. Описание подходов и методов оценки стоимости

5.2.1. Доходный подход

Применение доходного подхода предполагает прогнозирование денежных потоков, генерируемых данным имуществом, определение чистого операционного дохода (ЧОД) и его капитализацию или дисконтирование с выходом на рыночную стоимость.

Доходный подход базируется на том принципе, что хорошо осведомленный покупатель не заплатит за имущество цену большую, чем доход, который он планирует получить от владения этим имуществом.

Фактически здесь можно говорить о покупке не совокупности активов, а о покупке доходов, которые может принести владение данным имуществом.

В рамках доходного подхода применяются следующие методы оценки:

- Метод прямой капитализации (МК);
- Метод дисконтирования денежных потоков (метод ДДП).
- Метод прямой капитализации.

Метод прямой капитализации основан на базовой посылке, в соответствии с которой стоимость имущества равна текущей стоимости доходов, которые принесет эта собственность. Сущность данного метода выражается формулой:

$$C_{\text{рын}} = \frac{\text{ЧОД}}{K}, \text{ где}$$

$C_{\text{рын}}$ - рыночная стоимость Объекта оценки, рассчитанная доходным подходом на дату оценки,

ЧОД - чистый операционный доход,

K - коэффициент капитализации.

Метод прямой капитализации чистого дохода в наибольшей степени подходит для ситуаций, когда ожидается, что имущество в течение достаточно длительного срока будет приносить примерно одинаковые величины прибыли (чистого дохода).

Далее рассчитывается рыночная стоимость имущества путем деления капитализируемой величины чистого дохода на ставку капитализации. С математической точки зрения ставка капитализации - это делитель, который применяется для преобразования величины прибыли или денежного потока за один период времени в показатель стоимости.

5.2.2. Сравнительный подход

Данный подход основан на нахождении аналогов оцениваемого объекта. Применение данного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности, продажа которых имела место в недавнем прошлом;
- выявление различий между оцениваемым объектом и аналогами;
- расчет поправок к цене оцениваемого объекта, на основе выявленных различий;
- корректировка ценовых данных объектов-аналогов на рассчитанные поправки.

Сравнительный подход наиболее действителен для объектов имущества, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такие объекты на рынке продаж отсутствуют, этот подход неприменим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении данного подхода необходимы достоверность и полнота информации.

5.2.3. Затратный подход

Затратный подход основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за объект цену большую, чем цена воссоздания объекта, имеющего полезность, одинаковую с полезностью оцениваемого объекта. Сущность подхода

заключается в том, что в качестве меры рыночной стоимости принимаются затраты (издержки) на создание оцениваемого объекта.

При использовании затратного подхода определяется стоимость объекта путем вычитания из восстановительной стоимости совокупного износа.

Восстановительная стоимость объекта (в частности, оборудования) может быть определена двумя методами: или как стоимость воспроизводства, или как стоимость замещения.

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

Стоимость воспроизводства наиболее точно характеризует современную стоимость конкретного объекта, однако ее определение часто оказывается невозможным. Во-первых, в силу постоянно вносимых конструкторских и технологических изменений машины одной и той же модели, произведенные в разное время, уже не являются точной копией друг друга. Во-вторых, может оказаться, что модель оцениваемой машины снята с производства.

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

Иными словами, под стоимостью замещения оцениваемого объекта понимается минимальная стоимость изготовления (в текущих ценах) или приобретения на свободном, открытом и конкурентном рынке аналогичного объекта, максимально близкого к рассматриваемому по всем функциональным, конструктивным и эксплуатационным характеристикам, существенным с точки зрения его настоящего использования.

Затратный подход к оценке стоимости дает наиболее обоснованные результаты при оценке объектов, имеющих незначительный износ, способ наилучшего и наиболее эффективного использования которых совпадает с фактическим способом их использования и типичным способом приобретения которых является индивидуальное изготовление (строительство).

Оценка, полученная на основе затратного подхода, во многих случаях представляет собой верхнюю границу рыночной стоимости в силу того, что не все затраты производителя могут быть признаны рынком. Хотя возможна и обратная ситуация, если рынком данный объект востребован.

В большинстве случаев оценка проводится с использованием всех трех подходов. Это позволяет определить стоимость объекта оценки тремя различными путями, каждый из которых имеет свои ограничения в конкретном использовании. Однако в ряде случаев некоторые подходы по тем или иным причинам не могут быть применены. При выборе учитываются следующие факторы: цель оценки, вид оцениваемой стоимости, надежность, полнота и достаточность исходной аналитической информации, как уникальной для объекта оценки, так и общего характера.

5.3. Обоснование применяемых подходов к оценке

В данной работе оцениваются объекты недвижимого имущества.

Учитывая различные характеристики объектов оценки, их назначение и характеристики, для определения их рыночной стоимости использовались следующие подходы.

Сравнительный подход является наиболее достоверным, когда имеется достаточное количество объектов-аналогов, т.е. имеется достаточная информация по большому количеству сделок и/или предложений на продажу аналогичных объектов. Рынок индустриальной недвижимости Красноярского края хорошо развит, в районах, приближенных к городу Дивногорску, предлагается на продажу достаточно много объектов промышленно-складского назначения. Оценщик располагает достаточной информацией о наличии на открытом рынке Красноярского края земельных участков промышленного назначения и отдельно стоящих зданий. Таким образом, для расчета рыночной стоимости объектов недвижимости был использован сравнительный подход.

Доходный подход основан на преобразовании доходов, которые оцениваемый актив генерирует в процессе своей экономической жизни, в стоимость. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать

будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)»).

Также в соответствии с ФСО N 1: информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Доходный подход к оценке земельных участков включает методы, позволяющие получить оценку стоимости земли исходя из ожидаемых потенциальным покупателем доходов. Данный подход применим только к земельным участкам, приносящим доход, поскольку стоимость земли определяется исходя из ее способности приносить доход в будущем на протяжении всего срока эксплуатации. Техника расчетов доходным подходом сложна, поскольку доходы распределены во времени и могут существенно изменяться, а коэффициент капитализации зависит от состояния экономики и, особенно от ее финансовой системы, правового регулирования земельного рынка. Использование доходного подхода, в данном случае, требует проведение широких экономических и рыночных исследований. Таким образом, учитывая высокую субъективность доходного подхода, а также достаточную развитость рынка продажи участков, что увеличивает достоверность сравнительного подхода, в данной работе было решено отказаться от применения доходного подхода.

Затратный подход основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит цену большую, чем цена воссоздания собственности, имеющей полезность, одинаковую с рассматриваемой собственностью. В данной работе было решено отказаться от применения затратного подхода.

6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

6.1. Определение рыночной стоимости объектов недвижимости сравнительным подходом

Сравнительный подход основывается на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный подход основывается на принципе замещения. Другими словами, подход имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Для реализации сравнительного подхода необходим подбор аналогов не только с близкими значениями основных параметров, но и сравнимым техническим состоянием, т.е. с приблизительно одинаковой степенью физического и морального износа. Сравнительный (рыночный) подход определения стоимости, заключается в анализе недавних продаж и цен предложения аналогичных объектов собственности для расчета наиболее вероятной продажной цены оцениваемого объекта собственности.

При этом рыночный подход может применяться как для установления стоимости нового объекта, аналогичного оцениваемому, так и для выявления цен на вторичном рынке сопоставимых объектов. Этот рынок состоит из дилеров, специализирующихся на продаже подержанного оборудования и машин, аукционов, публичных и частных продаж, а, следовательно, такой рынок является наиболее достоверным источником информации для определения стоимости оцениваемой собственности с точки зрения взаимосвязи спроса и предложения.

Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Стоимость объекта оценки рассчитывается исходя из цены продажи аналогичных объектов. Полученный результат сравнения корректируется исходя из существенных различий между сравниваемыми объектами.

Основная процедура заключается в сборе данных, установлении подходящих единиц сравнения и применение полученных данных к оцениваемому объекту.

При использовании сравнительного подхода оценщиком были проведены следующие действия:

1. сбор данных, изучение вторичного рынка, отбор не менее трех аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
2. проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках объектов - аналогов и условиях сделки;
3. анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), техническому состоянию, году выпуска, и условиям продажи;
4. корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
5. согласование скорректированных цен аналогов и вывод итоговой стоимости объекта оценки.

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов, поэтому при сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов он использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников. Такой подход применяется потому, что покупатель прежде, чем принять решение о покупке, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене продажи предлагаемого имущества, учитывая все достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных с ценами реальных сделок данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям законодательства. Таким образом, оценщиком в расчетах были использованы данные, именуемые как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437 ГК РФ). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Методы, используемые в сравнительном подходе:

1. *Прямого сравнения с аналогичным объектом.* Это метод устанавливает стоимость на основе прямого подбора идентичных объектов и позволяет получить наиболее точную оценку стоимости в рамках рыночного подхода. Включает два случая:

- сравнение с близким аналогом, не имеющим параметрических отличий от объекта оценки;
- сравнение с аналогом, имеющим параметрические и небольшие конструктивные отличия от объекта оценки.

2. *Направленных качественных корректировок* применяется в случае, когда при оценке нужно внести много корректировок на различие параметров или характеристик, а «цены» параметров и коэффициенты торможения трудно или невозможно определить из-за недостатка информации. При этом определяется только направленность воздействия корректировки на стоимость (цену), подразделяя все корректировки на два вида: повышающие и понижающие стоимость (цену). Данный метод позволяет учесть также корректировки, связанные с различием сравниваемых объектов по качественным характеристикам, не поддающимся количественному выражению, и по наличию дополнительных устройств. Метод может быть применен тогда, когда для оцениваемого объекта можно подобрать, как минимум, два аналога. Причем оцениваемый объект по своим техническим параметрам и характеристикам, а, следовательно, и по стоимости занимает промежуточное положение между двумя аналогами.

3. *Метод расчета по корреляционно-регрессионным моделям полезностного типа* предполагает построение регрессионной модели, показывающей зависимость стоимости (цены) от одного или нескольких параметров, которые отражают факторы полезности: назначение, качество, производительность, конструктивные особенности и наличие дооснащения, у объектов одного класса. С учетом особенностей объекта оценки могут разрабатываться регрессионные модели: однофакторные и многофакторные, линейные и нелинейные.

В данном отчете в рамках рыночного подхода использовался метод *прямого сравнения с аналогичным объектом*. Источниками информации о стоимости недвижимости являются специализированные фирмы, журналы и газеты, Интернет-сайты. [https:// cian.ru/](https://cian.ru/), <https://www.domofond.ru/>, <https://domclick.ru/>, а также другие источники.

В таблицах расчета приводится диапазон цен предложений на аналоги с совпадением основных технических характеристик.

6.1.1. Расчет рыночной стоимости 1 кв.м земельного участка вид разрешенного использования ИЖС, по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, с. Сокуры.

Рыночная стоимость 1 кв.м земельного участка будет определена методом сравнительного анализа продаж, поскольку рынок земли достаточно развит и информация о ценах предложений доступна в открытых источниках.

Подбор объектов сравнения

На первом этапе был проведен анализ рынка земельных участков на наличие предложений аналогичных объектов.

Сбор информации по объектам-аналогам

Для определения стоимости оцениваемого объекта, были подобраны близкие по функциональному назначению аналоги, предлагаемые к продаже до даты оценки

Критерием отбора объектов сравнения послужило:

- Вид разрешенного использования (ИЖС),
- площадь объекта (900-1200)
- его местоположение (Лаишевский р-н)
- участок свободный от строений

Анализ рынка проводился с использованием следующих ресурсов: сайт бесплатных объявлений (<https://www.avito.ru/>), <http://www.rosrealty.ru/>, <https://cian.ru/>, <https://www.domofond.ru/>, <https://domclick.ru/> и т.д.

Объекты аналоги расположены в непосредственной близости от объектов оценки (с.Сокуры), площадь объектов аналогов, наличие инфраструктуры сопоставимы с объектами оценки.

Выбор единицы сравнения

Выбор единицы сравнения, как правило, определяется типом недвижимости. Единица сравнения используется для того, чтобы сделать удобнее процедуру сравнения оцениваемого объекта и его аналогов.

В качестве единицы сравнения для объекта оценки принят показатель: руб./кв. м общей площади земельного участка.

Описание проведенных корректировок

Для устранения различий между объектами-аналогами и объектом оценки были проведены корректировки их стоимостей.

Различают несколько основных элементов сравнения, по которым выполняются корректировки цен аналогов:

передаваемые имущественные права;

условия финансирования;

вид использования;

рыночные условия;

условия продажи;

расходы, сделанные сразу же после покупки;

местоположение;

физические характеристики;

экономические характеристики;

компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости.

В данной работе элементы сравнения разделены на две группы.

Первая группа элементов сравнения:

Корректировка на передаваемые права. У всех объектов аналогов передается право собственности. Корректировка на передаваемые права ко всем аналогам применялась в размере 0,93, согласно «Сборника СтатРиелт поправочных коэффициентов при оценке земельных участков – 2020».

Рис. 2

Итоги расчета СтатРиелт на основе рыночных данных

№	Характеристика параметра	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Полная собственность отдельного лица на участок			1,00
2	Все доли в праве на участок <u>при их совместной продаже по согласию всех собственников</u>			1,00
3	Доля в праве на участок, который разрешено делить *	0,89	0,97	0,93
4	Доля в праве на неделимый участок **	0,76	0,90	0,83

Корректировка на условия финансирования. Цены на объекты недвижимости могут отличаться из-за различных условий финансирования (использование различных кредитных схем или форм оплаты). Поскольку информация о наличии существенных отличий в условиях финансирования отсутствует, то данная корректировка не проводилась.

Корректировка на вид использования. Корректировка на вид использования не проводилась, поскольку все объекты-аналоги, как и объект оценки, имеют схожее назначение.

Корректировка на рыночные условия. Под корректировкой на рыночные условия понимается корректировка цен на дату сделки или предложения. Причинами изменения цен во времени могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике, принятие новых законов и норм, колебания спроса и предложения. Цены предложений объектов - аналогов актуальны на дату оценки.

Корректировка на условия продажи (торг). Все объекты-аналоги были скорректированы на разницу в величинах цен предложения и цен сделок. Корректировка на торг определяется на основе «Справочник оценщика недвижимости – 2020, Часть II. «Земельные участки» Авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А. Нижний Новгород, 2020, Скидка на торг для земельных участков составляет в среднем 9,7 %.

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 99

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	10,4%	13,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	8,7%	11,5%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	13,4%	19,5%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,1%	9,8%	12,5%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,7%	7,2%	12,2%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	12,8%	15,4%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,3%	9,5%	13,1%

Корректировка на расходы, сделанные сразу же после покупки. В данной работе в ходе анализа объектов сравнения дополнительных расходов, которые необходимо совершить сразу же после покупки, не выявлено, поэтому данная корректировка не проводилась.

Вторая группа элементов сравнения:

Корректировка на наличие коммуникаций. Важную роль в ценообразовании для коммерческой недвижимости играет обеспеченность инженерными коммуникациями. Наибольшую стоимость имеет та недвижимость, к которой подведены все коммуникации. Объект оценки рассматривается, как условно свободный земельный участок, с коммуникациями, проходящими по границе. Аналоги №1, №3 представлены с подключенным электроснабжением. Корректировка применяется в размере 0,80 к указанным аналогам согласно «Справочник оценщика недвижимости – 2020, Часть II. «Земельные участки» Авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А. Нижний Новгород, 2020,

Вид коммуникаций	Центр экономического анализа и экспертизы ¹³	Rview.ru, обзоры и анализ рынков, маркетинговые исследования ¹⁴
Электроэнергия	10-20%	15-25%
Газоснабжение	10-25%	15-25%
Остальное (В,К,Т,Комм) ¹⁵	5-15%	5- 15%

Корректировка на местоположение. Одним из важнейших факторов ценообразования объекта является его местоположение. В данном случае она отражает степень развитости населенного пункта расположения, удаление от основных транспортных магистралей. Оцениваемый объект расположен в с. Сокуры, в 20 км от г. Казани. Рынок земельных участков довольно развит. Подобренные аналоги расположены так же в с. Сокуры. Корректировка не применялась.

Корректировка на площадь участка. Площадь оцениваемых земельных участков составляет 914-1187 кв.м. Диапазон площадей объектов сравнения от 600 кв.м. до 1000 кв.м.

В рамках данной работы была принята следующая группировка участков по площади в соответствии со «Справочник оценщика недвижимости – 2020, Часть II. «Земельные участки» Авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А. Нижний Новгород, 2020.

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
объект оценки	<1	1,00	1,12	1,30	1,49	1,58
	1-2,5	0,89	1,00	1,16	1,34	1,41
	2,5-5	0,77	0,86	1,00	1,15	1,22
	5-10	0,67	0,75	0,87	1,00	1,06
	>10	0,63	0,71	0,82	0,94	1,00

Корректировка не применяется, т.к. все аналоги входят в соразмерный диапазон.

Расчет коэффициента вариации

Рассчитанное значение стоимости, принимается в качестве стоимости 1 кв. м при условии, что выборка значений стоимости аналогов однородна. Степень однородности выборки значений стоимости аналогов характеризуется величиной коэффициента вариации, который рассчитывается по формуле:

$$v = \frac{\sqrt{\frac{\sum_{r=1}^k \left(C_r^{нод} - \frac{\sum_{r=1}^k C_r^{нод}}{k} \right)^2}{k-1}}}{\frac{\sum_{r=1}^k C_r^{нод}}{k}}$$

Совокупность значений стоимости в выборке считается однородной при значении коэффициента вариации не более 30%.

В результате проведенных корректировок была получена скорректированная стоимость объектов-аналогов. Рыночная стоимость объекта оценки была получена как взвешенное значение скорректированных стоимостей за 1 кв. м объектов-аналогов. Веса присваивались исходя из величины проведенных корректировок. Расчет стоимости объектов оценки (в соответствии с их экономическим размером) представлен далее в таблице.

Табл. 15

Расчет рыночной стоимости 1 кв.м земельных участков КН №16:24:240303:2084, №

16:24:240303:2085, № 16:24:240303:2086, № 16:24:240303:2087, № 16:24:240303:2088, №

16:24:240303:2089, № 16:24:240303:2090, № 16:24:240303:2091

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Характеристики месторасположения объекта				
Область	Республика Татарстан	Республика Татарстан	Республика Татарстан	Республика Татарстан

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Адрес	Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, с. Сокуры	с.Сокуры ул. Луговая	с.Сокуры	с.Сокуры ул.Дачная
Состав передаваемых прав на объект				
Вид права	Право долевой собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Ограничения (обременения) прав	Нет	Нет	Нет	Нет
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Физические характеристики				
Наличие построек на участке	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Площадь имеющихся построек, кв.м	-	-	-	-
Площадь земельного участка, кв.м	950	1 000	600	700
Коммуникации	По границе	Электричество	По границе	Электричество
Наличие ЖД путей	Нет	Нет	Нет	Нет
Экономические характеристики				
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Стоимостные характеристики				
Цена предложения, руб.	-	1 100 000	500 000	560 000
Цена предложения, руб./кв. м	-	1 100	833	800
Торг	-	Присутствует	Присутствует	Присутствует
Источник информации				
Источник информации		https://kazan.cian.ru/sale/suburban/254568867/	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izh_s_2165614636	https://kazan.cian.ru/sale/suburban/237005354/
Корректировка на снос имеющихся строений				
Наличие построек на участке	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Площадь имеющихся построек, кв.м	-	-	-	-
Корректировка, руб.	-	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	-	1 100 000	500 000	560 000
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	1 100	833	800
Корректировка на имущественные права				
Вид права	Право долевой собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Коэффициент корректировки	-	0,93	0,93	0,93
Ограничения (обременения) прав	Ипотека	Нет	Нет	Нет
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	1 023	775	744
Корректировка на условия финансирования				
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	1 023	775	744
Корректировка на условия продажи (предложения)				
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	1 023	775	744
Корректировка на условия рынка				
Дата предложения	Май 2021	Май 2021	Май 2021	Май 2021
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Торг	-	Присутствует	Присутствует	Присутствует
Коэффициент корректировки	-	0,903	0,903	0,903
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	924	700	672
Корректировка на вид использования				
Вид разрешенного использования	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	924	700	672
Характеристики месторасположения объекта				
Адрес	Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, с. Сокуры	с.Сокуры ул. Луговая	с.Сокуры	с.Сокуры ул.Дачная
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	924	700	672
Расположение относительно автомагистралей	первая	первая	первая	первая
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	924	700	672
Корректировка на различие физических характеристик (относительные корректировки)				

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь земельного участка, кв.м	950	000 ¹	600	700
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Коммуникации	По границе	Электричество	По границе	Электричество
Коэффициент корректировки	-	0,80	1,00	0,80
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	739	700	538
Наличие ЖД путей	Нет	Нет	Нет	Нет
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	739	700	538
Удельный вес аналога	-	0,2433	0,5135	0,2433
Взвешенная стоимость оцениваемого земельного участка, руб./кв. м	670			

Источник: расчеты оценщика

Согласно ст. 146 п.2 пп.6 Налогового кодекса РФ операции по реализации земельных участков и долей в них НДС не облагаются.

Таким образом, стоимость 1 кв.м земельных участков ВРИ- ИЖС, КН №16:24:240303:2084, № 16:24:240303:2085, № 16:24:240303:2086, № 16:24:240303:2087, № 16:24:240303:2088, № 16:24:240303:2089, № 16:24:240303:2090, № 16:24:240303:2091, полученная в рамках сравнительного подхода, на дату оценки с учетом округлений и допущений составляет:

670 (Шестьсот семьдесят) рублей НДС не облагается

6.1.2. Расчет рыночной стоимости земельного участка КН № 16:24:240303:2083 общей площадью 35294,0 кв. м, ВРИ- ИЖС, по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, с. Сокуры.

Сбор информации по объектам-аналогам

Объект оценки представляет собой земельный участок, категория земель- земли населенных пунктов, ВРИ- индивидуальное жилищное строительство, фактическое использование- дорога местного значения.

Для определения стоимости оцениваемого объекта, были подобраны близкие по предлагаемым к продаже до даты оценки. Критерием отбора объектов сравнения послужило:

- Вид разрешенного использования (ИЖС),
- площади (6,8-90,0 га)
- местоположение (Лаишевский район и ближайшие районы в радиусе 30 км)
- наличие коммуникаций

Отобранные аналоги выбираются оценщиком как схожие по значениям некоторых учитываемых (ценообразующих) факторов. При этом объекты могут оказаться неидентичными по значениям «прочих», не учитываемых при отборе факторов, так как все узнать об объектах-аналогах в условиях имеющегося информационного обеспечения и времени, отводящегося на оценку, не представляется возможным.

При этом подразумевается наличие у аналогов неких «средних» критериев: «среднее» поведение продавца, наличие всех коммуникаций и т.д.

В расчет стоимости оцениваемого объекта сравнительным подходом не принимались элементы (факторы) сравнения, которые, по мнению Оценщика, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на рыночную стоимость оцениваемого объекта.

Проанализировав рынок земельных участков площадью не менее 1,0 га, оценщик выбрал 3 аналога, самых схожих по своим характеристикам с оцениваемым объектом, а именно с учетом следующих ценообразующих факторов, наиболее сильно влияющих на итоговую рыночную стоимость: местоположение, ВРИ, общей площади, при этом Оценщик стремился использовать в расчетах максимально приближенные к объекту оценки аналоги по местоположению.

В том случае если для проведения расчета в общедоступных источниках информации не удастся найти достаточное количество предложений по продаже сопоставимых объектов, расположенных в том же районе, административном округе и ценовой зоне, что и объект оценки, в соответствии с п. 11б ФСО №7 расчет может быть произведен на объектах-аналогах из соседних или близлежащих районов.

Для дальнейших вычислений, сформируем расчетную таблицу и проведем ряд корректировок. В качестве единицы сравнения принята стоимость 1 кв. м.

Определение поправок

Первая группа элементов сравнения:

Корректировка на передаваемые права. У всех объектов аналогов передается право собственности. Корректировка на передаваемые права ко всем аналогам применялась в размере 0,93, согласно «Сборника СтатРиелт поправочных коэффициентов при оценке земельных участков – 2020».

Рис. 3

Итоги расчета СтатРиелт на основе рыночных данных

№	Характеристика параметра	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Полная собственность отдельного лица на участок			1,00
2	Все доли в праве на участок <u>при их совместной продаже по согласию всех</u> <u>сособственников</u>			1,00
3	Доля в праве на участок, который разрешено делить *	0,89	0,97	0,93
4	Доля в праве на неделимый участок **	0,76	0,90	0,83

Корректировка на условия финансирования. Цены на объекты недвижимости могут отличаться из-за различных условий финансирования (использование различных кредитных схем или форм оплаты). Поскольку информация о наличии существенных отличий в условиях финансирования отсутствует, то данная корректировка не проводилась.

Корректировка на вид использования. Корректировка на вид использования не проводилась, поскольку все объекты-аналоги, как и объект оценки, имеют схожее назначение.

Корректировка на рыночные условия. Под корректировкой на рыночные условия понимается корректировка цен на дату сделки или предложения. Причинами изменения цен во времени могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике, принятие новых законов и норм, колебания спроса и предложения. Цены предложений объектов - аналогов актуальны на дату оценки.

Корректировка на условия продажи (торг). Все объекты-аналоги были скорректированы на разницу в величинах цен предложения и цен сделок. Корректировка на торг определяется на основе «Справочник оценщика недвижимости – 2020, Часть II. «Земельные участки» Авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А. Нижний Новгород, 2020, Скидка на торг для земельных участков составляет в среднем 9,7 %.

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 99

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	10,4%	13,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	8,7%	11,5%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	13,4%	19,5%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,1%	9,8%	12,5%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,7%	7,2%	12,2%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	12,8%	15,4%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,3%	9,5%	13,1%

Корректировка на расходы, сделанные сразу же после покупки. В данной работе в ходе анализа объектов сравнения дополнительных расходов, которые необходимо совершить сразу же после покупки, не выявлено, поэтому данная корректировка не проводилась.

Вторая группа элементов сравнения:

Корректировка на наличие коммуникаций. Важную роль в ценообразовании для коммерческой недвижимости играет обеспеченность инженерными коммуникациями. Наибольшую стоимость имеет та недвижимость, к которой подведены все коммуникации. Объект оценки рассматривается, как условно свободный земельный участок, с коммуникациями, проходящими по границе. Все аналоги также представлены с коммуникациями, проходящими по границе участков. Корректировка не применяется.

Корректировка на местоположение. Одним из важнейших факторов ценообразования объекта является его местоположение. В данном случае она отражает степень развитости населенного пункта расположения, удаление от основных транспортных магистралей. Оцениваемый объект расположен в с. Сокуры, в 20 км от г. Казани. Рынок земельных участков довольно развит. Подобранные аналоги №1, №2 расположены так же в Лаишевском муниципальном районе. Аналог №3 располагается в Пестреченском р-не с.Пестрецы, на удалении от г. Казань более 35,0 км и от объекта оценки на удалении более 25,0 км.

Корректировка применяется в размере 1,35 на основании «Справочник оценщика недвижимости – 2020, Часть II. «Земельные участки» Авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А. Нижний Новгород, 2020.

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,80	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,69	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,58	0,63
Прочие населенные пункты	0,49	0,46	0,52

Корректировка на площадь участка. Площадь оцениваемых земельных участков составляет 6,8-90,0 га. Диапазон площадей объектов сравнения более 10000 кв.м.

В рамках данной работы была принята следующая группировка участков по площади в соответствии со «Справочник оценщика недвижимости – 2020, Часть II. «Земельные участки» Авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М.,

Шегурова

Д.А.

Нижний

Новгород,

2020.

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
объект оценки	<1	1,00	1,12	1,30	1,49	1,58
	1-2,5	0,89	1,00	1,16	1,34	1,41
	2,5-5	0,77	0,86	1,00	1,15	1,22
	5-10	0,67	0,75	0,87	1,00	1,06
	>10	0,63	0,71	0,82	0,94	1,00

Корректировка не применяется, т.к. все аналоги входят в соразмерный диапазон.
 Корректировка на физическое использование объекта оценки. Объект оценки имеет вид разрешенного использования – ИЖС, но фактически используется в качестве автодороги.
 Корректировка на различие в виде физического использования применяется на основании «Сборника корректировок для земельных участков СтатРиелт 2020» в размере 0,14.

Расчет весовых коэффициентов производится аналогично расчету, приведенному в разделе 6.4.1.

Расчет стоимости оцениваемого объекта представлен в таблице ниже.

Табл. 16

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Характеристики месторасположения объекта				
Область	Республика Татарстан	Республика Татарстан	Республика Татарстан	Республика Татарстан
Адрес	Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, с. Сокуры	Лаишевский муниципальный район с.Смолдеярово	Лаишевский муниципальный район д. Каипы	Пестреченский р-н с.Пестрецы
Состав передаваемых прав на объект				
Вид права	Право долевой собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Ограничения (обременения) прав	Нет	Нет	Нет	Нет
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Физические характеристики				
Наличие построек на участке	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь имеющихся построек, кв.м	-	-	-	-
Площадь земельного участка, кв.м	35 294	900 000	68 000	140 000
Коммуникации	По границе	По границе	По границе	По границе
Наличие ЖД путей	Нет	Нет	Нет	Нет
Экономические характеристики				
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Стоимостные характеристики				
Цена предложения, руб.	-	12 990 000	680 000	1 000 000
Цена предложения, руб./кв. м	-	14	10	7
Торг	-	Присутствует	Присутствует	Присутствует
Источник информации				
Источник информации		https://kazan.cian.ru/sale/suburban/233714644/	https://kazan.cian.ru/sale/suburban/253617636/	https://kazan.cian.ru/sale/suburban/237005354/
Корректировка на снос имеющихся строений				
Наличие построек на участке	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Площадь имеющихся построек, кв.м	-	-	-	-
Корректировка, руб.	-	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	-	12 990 000	680 000	1 000 000
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	14	10	7
Корректировка на имущественные права				
Вид права	Право долевой собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Коэффициент корректировки	-	0,93	0,93	0,93
Ограничения (обременения) прав	Ипотека	Нет	Нет	Нет
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	13	9	7
Корректировка на условия финансирования				

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	13	9	7
Корректировка на условия продажи (предложения)				
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	13	9	7
Корректировка на условия рынка				
Дата предложения	Май 2021	Май 2021	Май 2021	Май 2021
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Торг	-	Присутствует	Присутствует	Присутствует
Коэффициент корректировки	-	0,903	0,903	0,903
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	12	8	6
Корректировка на вид использования				
Вид разрешенного использования	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	12	8	6
Характеристики месторасположения объекта				
Адрес	Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, с. Сокуры	Лаишевский муниципальный район с.Смолдеярово	Лаишевский муниципальный район д. Каипы	Пестреченский р-н с.Пестрецы
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,35
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	12	8	8
Корректировка на различие физических характеристик				

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
(относительные корректировки)				
Площадь земельного участка, кв.м	35 294	900 000	68 000	140 000
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Коммуникации	По границе	По границе	По границе	По границе
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	12	8	8
Наличие ЖД путей	Нет	Нет	Нет	Нет
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	12	8	8
Удельный вес аналога	-	0,4274	0,4274	0,1452
Взвешенная стоимость 1 кв.м оцениваемого земельного участка, руб./кв. м		9		
Корректировка на фактическое использование		0,14		
Стоимость земельного участка, в рамках сравнительного подхода, руб. НДС не облагается		44 470		

Источник: расчеты оценщика

Таким образом, стоимость оцениваемого земельного участка КНН№ 16:24:240303:2083, полученная в рамках сравнительного подхода, на дату оценки с учетом округлений и допущений составляет:

44 000 (Сорок четыре тысячи) рублей НДС не облагается

7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

В соответствии с ФСО №7 «В случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта данным подходом.

В процессе согласования промежуточных результатов оценки, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки».

Целью согласования результатов, обычно получаемых с помощью различных методов, является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и тем самым, выработка единой стоимостной оценки.

Преимущества каждого метода в оценке объекта определяются по следующим критериям:

- Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца;
- Качество и обширность исходной информации, на основе которой проводится анализ;
- Способность используемых методов учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств;
- Способность учитывать специфические характеристики объекта.

Для окончательного согласования результатов оценки определяют весовые коэффициенты результатам оценки, полученным по каждому из трех подходов. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых методов оценки, присутствует в итоговой величине стоимости оцениваемого объекта (с учетом целей оценки). Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100%).

В данном случае, оценка рыночной стоимости объектов недвижимости выполнена с использованием сравнительного подхода (которому присваивается вес 100%).

Табл. 17

Результаты по подходам

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость объекта по сравнительному подходу	Рыночная стоимость объекта по доходному подходу	Рыночная стоимость объекта по затратному подходу	Итоговое значение рыночной стоимости, округленно, руб. без НДС
1	16:24:240303:2083	44470	Не применялся	Не применялся	44000
2	16:24:240303:2084	636500	Не применялся	Не применялся	637000
3	16:24:240303:2085	636500	Не применялся	Не применялся	637000
4	16:24:240303:2086	612380	Не применялся	Не применялся	612000
5	16:24:240303:2087	599650	Не применялся	Не применялся	600000
6	16:24:240303:2088	630470	Не применялся	Не применялся	630000
7	16:24:240303:2089	627790	Не применялся	Не применялся	628000
8	16:24:240303:2090	795290	Не применялся	Не применялся	795000
9	16:24:240303:2091	714890	Не применялся	Не применялся	715000
	Итого:	5297940			5298000

Итоговое значение рыночной стоимости объектов оценки на дату оценки без учета НДС, округленно составляет:

5 298 000 (Пять миллионов двести девяносто восемь тысяч) рублей

8. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

В результате проведенных расчетов Оценщик пришел к выводу, что рыночная и ликвидационная стоимости оцениваемого имущества, по состоянию и в ценах на дату оценки 26 мая 2021 г., составляет:

Табл. 18

Результаты оценки

№ п / п	Действующий КАД №	Месторасположение	Площадь, кв.м.	Итоговая величина рыночной стоимости, с НДС, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости, без НДС, руб.
1	16:24:240303:2083	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, с. Сокуры	35294	44000	44000
2	16:24:240303:2084	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, с. Сокуры	950,00	637000	637000
3	16:24:240303:2085	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, с. Сокуры	950	637000	637000
4	16:24:240303:2086	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, с. Сокуры	914	612000	612000
5	16:24:240303:2087	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, с. Сокуры	895	600000	600000
6	16:24:240303:2088	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, с. Сокуры	941	630000	630000
7	16:24:240303:2089	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, с. Сокуры	937,00	628000	628000
8	16:24:240303:2090	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, с. Сокуры	1187	795000	795000
9	16:24:240303:2091	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, с. Сокуры	1067	715000	715000

№ п / п	Действующий КАД №	Месторасположение	Площадь, кв.м.	Итоговая величина рыночной стоимости, с НДС, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости, без НДС, руб.
	ИТОГО			5298000	5298000

Настоящее заключение о стоимости необходимо рассматривать только совместно с полным текстом настоящего Отчета. Оценка проведена, Отчет составлен в форме, соответствующей требованиям Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» 135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Следует отметить, что настоящее исследование отражает наиболее вероятное значение стоимости объекта по состоянию на дату оценки. Изменения в состоянии рынка и самого объекта после даты оценки могут привести к изменению (уменьшению или увеличению) возможной величины арендной ставки на дату осуществления фактической сделки.

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Согласно п. 30 ФСО № 7 «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное». Задание на оценку не требует указывать интервал.

Генеральный директор

ООО «АВЕРТА ГРУПП»

Оценщик



А.А. Шаров

Денисюк Е.Е.

31 мая 2021 г.

9.ЗАЯВЛЕНИЕ О ПРОВЕДЕННОЙ ОЦЕНКЕ (СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ)

Лицо, нижеподписавшееся, являясь профессиональным оценщиком, настоящим удостоверяет, что:

Все факты, изложенные в настоящем отчете, Оценщиком проверены. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и профессиональных навыков, и являются, на взгляд Оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми Оценщиком предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой личные беспристрастные профессиональные формулировки Оценщика.

В отношении объекта оценки, являющегося предметом настоящего отчета, Оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также Оценщик не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами объекта оценки или намеревающихся совершить с ним сделку.

В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика и такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком Оценщика.

Не допускалось вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика, которое могло негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимального, максимального, или заранее оговоренного результата.

Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью объекта оценки или с деятельностью, по его оценке, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости объекта оценки, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с объектом оценки.

Исполнитель не имеет имущественного интереса в объекте оценки, не является аффилированным лицом Заказчика оценки.

Анализ, мнения и выводы осуществлялись, а отчет об оценке объекта оценки составлен в полном соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки, утвержденными Министерства экономического развития РФ.

В ходе подготовки отчета об оценке никто не оказывал Оценщику существенной профессиональной помощи.

Результат оценки признается действительным на дату оценки.

Генеральный директор
ООО «АВЕРТА ГРУПП»

Оценщик



А.А. Шаров
Денисюк Е.Е.
31 мая 2021 г.

10. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

Нормативные акты

Гражданский кодекс РФ (в редакции, действующей на дату оценки).

Налоговый кодекс РФ (в редакции, действующей на дату оценки).

Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)»;

Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 298 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)»;

Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)»;

Приказ Минэкономразвития России от 01.06.2015 N 328 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО N 10)»;

Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости» (ФСО №12), утверждён приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 г. №721.

Типовые правила профессиональной этики оценщиков, утверждены Приказом Минэкономразвития России №708 от 30.09.2015 г.

Стандарт и правила оценочной деятельности СРО НП «АРМО».

Книги и периодические издания

Григорьев. «Оценка и переоценка основных фондов». – Москва. - 1997 г.

Федотова М.А., В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов «Оценка для целей залога» -М.: Финансы и статистика, 2008 -384 с.

Ковалев А.П. «Оценка стоимости активной части основных фондов». – М.: Минстатинформ, 2001г.

Бирман Г. , Шмидт С. Экономический анализ инвестиционных проектов/ Пер. с англ. Под ред. Л.П.Белых. – М., Банки и биржи, ЮНИТИ, 1997.

Балабанов И.Т. Риск-менеджмент М.: "Финансы и статистика", 1996.

Справочник Оценщика машин и оборудования под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2019 год.

11. ПРИЛОЖЕНИЯ

Копии интернет-страниц

Объект оценки №1

Земельные участки площадью 914-1185,0 кв.м

Сравнительный подход

Аналог №1: <https://kazan.cian.ru/sale/suburban/254568867/>

Участок, 10 сот.


Татарстан респ., Лаишевский район, Сокуры село На карте

В избранное       Пожаловаться

 циан.ипотека

Подходит для
господдержки
от 5,5%

Ипотека онлайн

1 100 000 ₽  110 000 ₽/сот.

 Следить за изменением цены

Показать телефон

Написать сообщение

 циан.ипотека

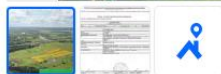
Один запрос в семь банков
10 минут на предварительное решение по и
Ставки от 5,72%

Собственник

ID 19120157



2 фото



10 сот.
Площадь

Индивидуальное жилищное строительство
Статус земли



Посёлок «Прима»
Выдаем ключи! По
выгодной цене. Кс
подключены. Успе
+7 (843) 500-59-3



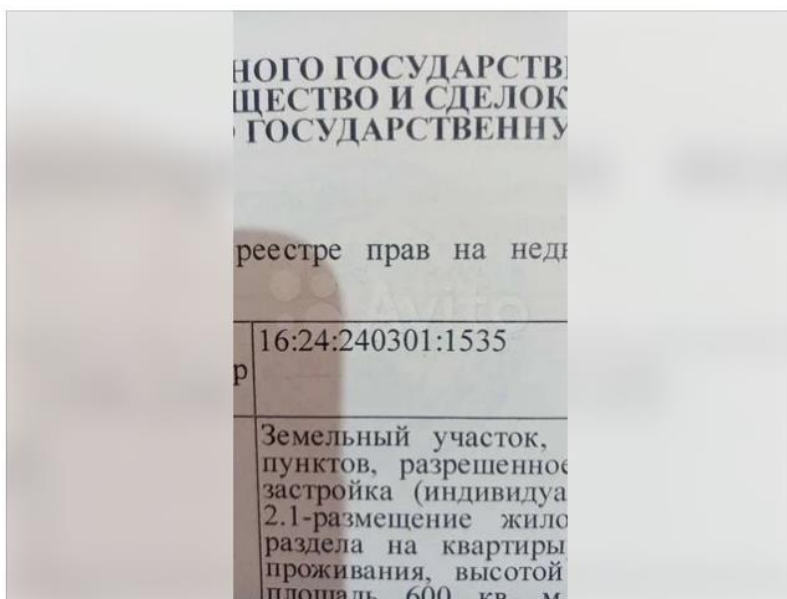
Старт продаж Каз
Финальный аккор
центре событий! 1
руб.
+7 (843) 207-16-8

Аналог №2: https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_2165614636

Участок 6 сот. (ИЖС)

500 000 ₽

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 24 мая в 08:44



Показать телефон
8 958 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

анна
Частное лицо
На Авито с сентября 2016



№ 2165614636, 614 (+52)

Площадь: 6 сот.

Расстояние до города: 26 км

Аналог №3: <https://kazan.cian.ru/sale/suburban/237005354/>

Участок, 7 сот.

Татарстан респ., Лаишевский район, Сокуры село, Дачная ул. [На карте](#)

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Печать](#) [Скачать](#) [Ссылка](#) [Пожаловаться](#)

циан.ипотека

**Ваши реальные
ипотечные
ставки**

[Узнать онлайн](#)

560 000 ₽ 80 000 ₽/сот.

[Следить за изменением цены](#)

Показать телефон

циан.ипотека

Один запрос в семь банков
10 минут на предварительное решение
Ставки от 5,72%

PRO

Центральное агентство недвижки
На рынке с 2000 года
Еще 348 объектов

Гульназ Гуля
Нет отзывов



7 сот.
Площадь

Индивидуальное жилищное строительство
Статус земли



Посёлок «И
Выдаем к
выгодной и
подключе
+7 (843) 50



ЖК «Южн
Старт прод
Трёхкомн
5,5 млн руб

Объект оценки №2

Право аренды земельного участка, площадью 35294,0 кв.м., расположенного по адресу:
Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, с. Сокуры

Аналог №1: <https://kazan.cian.ru/sale/suburban/233714644/>

Участок, 9 000 сот.

Татарстан респ., Лаишевский район, Смолдеярово деревня На карте

В избранное

циан.ипотека

Подходит для господдержки от 5,5%

Ипотека онлайн

12 990 000 ₽ 1 443 ₽/сот.

Следить за изменением цены

Показать телефон

Написать сообщение

циан.ипотека

Один запрос в семь банков
10 минут на предварительное решение
Ставки от 5,72%

PRO

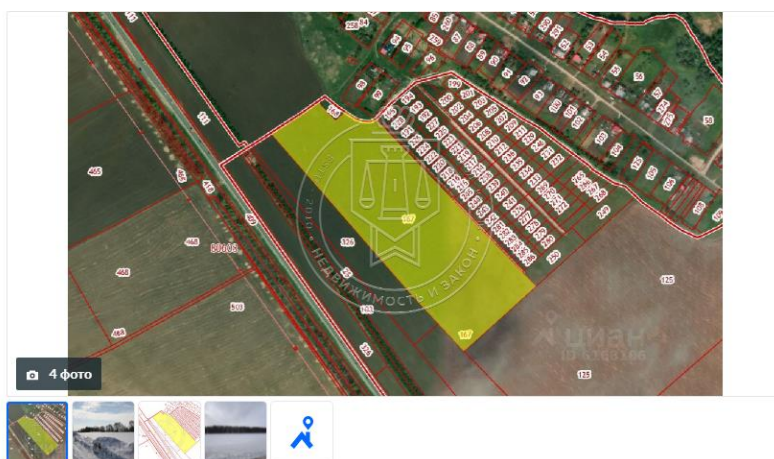
Недвижимость и Закон

На рынке с 2010 года
Ещё 1175 объектов

Специалист Недвижимость и За
Нет отзывов



Посёлок «Пр
Выдаем ключ
выгодной цено
подключены
+7 (843) 500-



4 фото



9000 сот.
Площадь

Индивидуальное жилищное строительство
Статус земли

Аналог №2: <https://kazan.cian.ru/sale/suburban/253617636/>

Участок, 680 сот.

Татарстан респ., Лаишевский район, Каипы деревня. Новые Каипы коттеджный поселок На карте

В избранное

циан.ипотека

Подходит для господдержки от 5,5%

Ипотека онлайн

680 000 ₽ 1 000 ₽/сот.

Следить за изменением цены

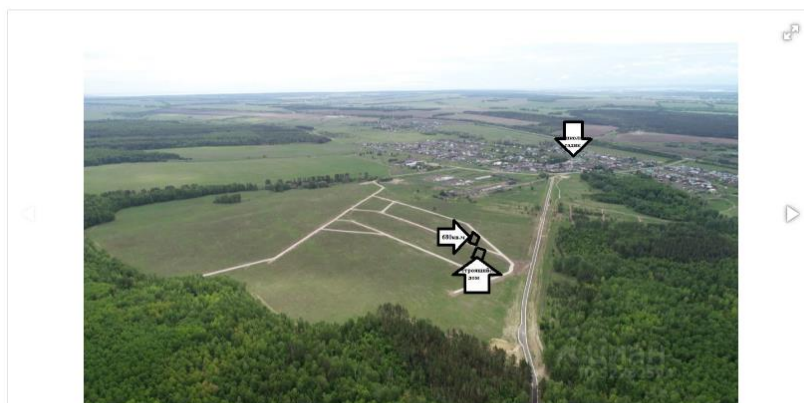
Показать телефон

Написать сообщение

циан.ипотека

Один запрос в семь банков
10 минут на предварительное решени
Ставки от 5,72%

ID 52782594



1 фото



680 сот.
Площадь

Индивидуальное жилищное строительство
Статус земли



Застройщик ООО «Дионис».

ЖК «Ю»
Старт пр
Трёхком
5,5 млн р
Сдача в
+7 (843) :



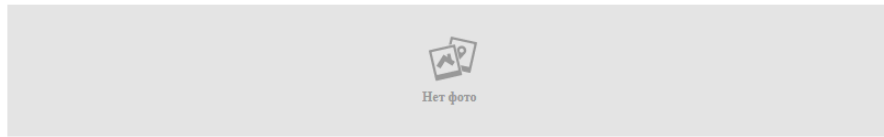
Посёлок
Выдаем
выгодной
подключ

Аналог №3: <https://kazan.cian.ru/sale/suburban/249936060/>

Участок, 14 га

Татарстан респ., Пестречинский район, Пестречинское с/пос, Пестрецы село, ул. Гаврилова [На карте](#)

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Печать](#) [Загрузить](#) [Пожаловаться](#)



14 га

Площадь

Индивидуальное жилищное строительство

Статус земли

Продаю участок. Торг

1 000 000 ₹ 71 429 ₹/га

[Следить за изменением цены](#)

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

ЦИАН.ИПОТЕКА

Один запрос в семь банков

10 минут на предварительное решение

Ставки от 5,72%

Собственник

ID 67545211

Документы Заказчика

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан
наименование через регистрацию архив

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
27 мая 2021 г.			
Кадастровый номер:	16:24:240303-2083		
Номер кадастрового квартала:	16:24:240303		
Дата присвоения кадастрового номера:	26.05.2021		
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:	35294 +/- 66		
Кадастровая стоимость, руб:	4449514,58		
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:	Занка Вячеслав Юрьевич (представитель правообладателя), Правообладатель: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ПРОСТОР ИНВЕСТ", ИНН: 7707423596		



Заместитель начальника

полное наименование должности	подпись	Яруллина О.Б.
	М.П.	инициалы, фамилия

Отчет №516Ю/05/21 от 31 мая 2021 г.

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

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
27 мая 2021г.			
Кадастровый номер:	16:24:240303:2084		
Номер кадастрового квартала:	16:24:240303		
Дата присвоения кадастрового номера:	26.05.2021		
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:	950 +/- 11		
Кадастровая стоимость, руб.:	119766.5		
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:	Зайка Вячеслав Юрьевич (представитель правообладателя), Правообладатель: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ПРОСТОР ИНВЕСТ", ИНН: 7707423596		

Заместитель начальника

полное наименование должности	подпись	Яруллина О.Б.	инициалы, фамилия
М.П.	М.П.		

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

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
27 мая 2021г.			
Кадастровый номер:	16:24:240303:2085		
Номер кадастрового квартала:	16:24:240303		
Дата присвоения кадастрового номера:	26.05.2021		
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:	950 +/- 11		
Кадастровая стоимость, руб.:	119766.5		
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:	Зайка Вячеслав Юрьевич (представитель правообладателя), Правообладатель: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ПРОСТОР ИНВЕСТ", ИНН: 7707423596		

Заместитель начальника

полное наименование должности	подпись	Яруллина О.Б.	инициалы, фамилия
М.П.	М.П.		

Отчет №516Ю/05/21 от 31 мая 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
27 мая 2021 г.			
Кадастровый номер:	16:24:240303:2086		
Номер кадастрового квартала:	16:24:240303		
Дата присвоения кадастрового номера:	26.05.2021		
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, Сокурское сельское поселение, с Сокуры.		
Площадь:	914 +/- 11		
Кадастровая стоимость, руб:	115227,98		
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:	Занка Вячеслав Юрьевич (представитель правообладателя), Правообладатель: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ПРОСТОР ИНВЕСТ", ИНН: 7707423596		

Заместитель начальника полное наименование должности	подпись М.П.	Яруллина О.Б. инициалы, фамилия
---	-----------------	------------------------------------

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
27 мая 2021 г.			
Кадастровый номер:	16:24:240303:2087		
Номер кадастрового квартала:	16:24:240303		
Дата присвоения кадастрового номера:	26.05.2021		
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, Сокурское сельское поселение, с Сокуры.		
Площадь:	895 +/- 10		
Кадастровая стоимость, руб:	112832,65		
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:	Занка Вячеслав Юрьевич (представитель правообладателя), Правообладатель: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ПРОСТОР ИНВЕСТ", ИНН: 7707423596		

Заместитель начальника полное наименование должности	подпись М.П.	Яруллина О.Б. инициалы, фамилия
---	-----------------	------------------------------------

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
27 мая 2021г.			
Кадастровый номер:	16:24:240303:2088		
Номер кадастрового квартала:	16:24:240303		
Дата присвоения кадастрового номера:	26.05.2021		
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:	941 +/- 11		
Кадастровая стоимость, руб:	118631.87		
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:	Зайка Вячеслав Юрьевич (представитель правообладателя), Правообладатель: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ПРОСТОР ИНВЕСТ", ИНН: 7707423596		



Заместитель начальника		Яруллина О.Б.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.	М.П.	

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
27 мая 2021г.			
Кадастровый номер:	16:24:240303:2089		
Номер кадастрового квартала:	16:24:240303		
Дата присвоения кадастрового номера:	26.05.2021		
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:	937 +/- 11		
Кадастровая стоимость, руб:	118127.59		
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:	Зайка Вячеслав Юрьевич (представитель правообладателя), Правообладатель: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ПРОСТОР ИНВЕСТ", ИНН: 7707423596		



Заместитель начальника		Яруллина О.Б.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.	М.П.	

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
27 мая 2021 г.			
Кадастровый номер:	16:24:240303:2090		
Номер кадастрового квартала:	16:24:240303		
Дата присвоения кадастрового номера:	26.05.2021		
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, Сокурское сельское поселение, с Сокуры.		
Площадь:	1187 +/- 12		
Кадастровая стоимость, руб:	149645.09		
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:	Занка Вячеслав Юрьевич (представитель правообладателя), Правообладатель: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ПРОСТОР ИНВЕСТ", ИНН: 7707423596		



Заместитель начальника	Яруллина О.Б.
полное наименование должности	инициала, фамилия
	М.П.

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
27 мая 2021 г.			
Кадастровый номер:	16:24:240303:2091		
Номер кадастрового квартала:	16:24:240303		
Дата присвоения кадастрового номера:	26.05.2021		
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, Сокурское сельское поселение, с Сокуры.		
Площадь:	1067 +/- 11		
Кадастровая стоимость, руб:	134516.69		
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:	Занка Вячеслав Юрьевич (представитель правообладателя), Правообладатель: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ПРОСТОР ИНВЕСТ", ИНН: 7707423596		



Заместитель начальника	Яруллина О.Б.
полное наименование должности	инициала, фамилия
	М.П.



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

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

Документы оценщика

Настоящим сообщаем о соответствии ООО «АВЕРТА ГРУПП» требованиям Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ в отношении количества оценщиков в штате оценочной компании.

ФИО специалиста- оценщика	Квалификация, документы о профессиональном образовании
<p>Денисюк Елена Евгеньевна (Оценщик 1 категории, квалификация судебный эксперт)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - НОУ «Институт профессиональной оценки», Москва Диплом о проф. переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», ПП№323174, от 19.02.2003г.; - НОУ ДПО «Институт профессионального образования», г. Москва Свидетельство о повышении квалификации по программе «Судебная оценочная экспертиза», 2013 г. №0036/2013 - Волгоградский государственный технический университет Диплом о повышении квалификации по программе «Судебная оценочная экспертиза», 2018 г., Д.ДПО №001928 - Диплом о профессиональной переподготовке эксперта СРО (2016), - Волгоградский государственный технический университет Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Судебно-товароведческая экспертиза», 2019 г., Д.ДПО №003664 - Удостоверение о повышении квалификации, 2020г., № 001/009/2020 - Член НП саморегулируемая организация «Деловой союз оценщиков», Свидетельство №1144 от 16.10.2020г. - Член экспертного совета НП саморегулируемая организация «Деловой союз оценщиков», Свидетельство №0017 от 15.06.2018г. - Страховщик: АО «АльфаСтрахование». Страховой полис: №0346R/776/00018/20, дата выдачи 18 марта 2020 г., срок действия полиса с 25.04.2020г. по 24.04.2021г. Страховая сумма составляет: 30 000 000 руб. - Квалификационный аттестат №008965-3 от 04 апреля 2018 г. по направлению «Оценка бизнеса» - Квалификационный аттестат №001467-1 от 20 октября 2017 г. по направлению «Оценка недвижимости» - Квалификационный аттестат №016825-2 от 22 марта 2019 г. по направлению «Оценка движимого имущества» - Стаж работы в оценочной деятельности 18 лет.

 Форма №

Р	5	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---

Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о создании юридического лица

Общество с ограниченной ответственностью "Компания АВЕРТА"
(полное фирменное наименование юридического лица на русском языке с указанием организационно-правовой формы)

ООО "Компания АВЕРТА"
(сокращенное фирменное наименование юридического лица на русском языке)

12 июля 2010 за основным государственным регистрационным номером
(число) (месяц прописью) (год)

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

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
(наименование регистрирующего органа)

Главный государственный налоговый инспектор
Межрайонной ИФНС России
№ 46 по г. Москве


Мочалкина Л. Н.
(подпись, ФИО)

МП

серия 77 №013666308



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

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. I ИНН 7713710670 р/с 40702810497870000048 ПАО «РОСБАНК» БИК 044525256 к/с 30101810000000000256
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 15.04.2020 г. по 24 часа 00 минут 14.04.2021 г.
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.



/Шаров А.А./



/А.Ю. Батин/

**ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ
ГРАЖДАНСКОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОРГАНИЗАЦИИ,
ЗАКЛЮЧАЮЩЕЙ ДОГОВОРА НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

922/1701904326

г.Москва

«26» марта 2020 г.

Страховое публичное акционерное общество «РЕСО-Гарантия», в лице Заместителя начальника Дирекции продаж VIP ДМС СПАО «РЕСО-Гарантия» Батина Антона Юрьевича, действующего на основании Доверенности № РГ-Д-2633/20 от «26» марта 2019г., именуемое в дальнейшем «Страховщик», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «АВЕРТА ГРУПП», именуемое в дальнейшем «Страхователь», в лице Генерального директора Шарова Алексея Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Предметом настоящего Договора является страхование риска гражданской ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам, в том числе в результате нарушения договора на проведение оценки.

1.2. Настоящий Договор заключен в пользу третьих лиц (Выгодоприобретателей), которым Страхователем может быть причинен ущерб при оказании услуг по оценочной деятельности. Выгодоприобретателями по настоящему Договору признаются заказчики оценочных услуг, заключившие со Страхователем договор на проведение оценки, и (или) иные третьи лица, имущественным интересам которых может быть причинен ущерб, вследствие оказания Страхователем оценочных услуг.

1.3. По настоящему Договору застрахован риск ответственности самого Страхователя при проведении работ по оценке его штатными работниками (оценщиками), имеющими соответствующую квалификацию, подтвержденную документами (дипломами, сертификатами) об образовании.

1.4. Страхование осуществляется на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту - «Правила страхования»). Положения настоящего Договора имеют приоритет по отношению к положениям Правил страхования.

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ

2.1. Объектом страхования являются 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 настоящего Договора 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

От Страховщика



От Страхователя



Стр.1

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. Случай причинения ущерба одновременно (или последовательно) нескольким третьим лицам в результате одних тех же обстоятельств, вызванных одной и той же причиной, рассматривается как один страховой случай.

3.3. Страховой случай имеет место при соблюдении следующих условий:

3.3.1. Основания, в связи с которыми Страхователю предъявлены требования, не относятся ни к одному из исключений из страхования, перечисленных в настоящем Договоре и в Правилах страхования.

3.3.2. Действия (бездействие) Страхователя, ставшие причиной возникновения ущерба у третьих лиц, были допущены им в период, начиная с даты, указанной в п.2.2 настоящего Договора, но в пределах срока действия настоящего Договора;

3.3.3. Нарушение Страхователем договора на проведение оценки стало следствием непредвиденных случайных событий, произошедших независимо от воли Страхователя, но не относящихся к форс-мажорным;

3.3.4. О возникновении обстоятельств, которые стали основанием предъявления имущественных требований Страхователю, последнему впервые стало известно в течение срока действия договора страхования, а сами требования предъявлены Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации;

3.3.5. Размер сумм, подлежащих возмещению установлен вступившим в законную силу решением судебных органов, либо если размер ущерба, истребуемый к возмещению со Страхователя, а также законность и обоснованность требований, подтверждается документально и не требуют судебного разбирательства (не вызывают споров);

3.3.6. Отсутствуют доказательства того, что нарушение Страхователем договора на проведение оценки и причинение вреда (ущерба) имуществу третьих лиц возникли вследствие умысла Страхователя или третьих лиц, либо действия непреодолимой силы;

3.3.7. Причинение вреда (ущерба) имуществу третьих лиц находится в прямой причинно-следственной связи с конкретным действием (бездействием) Страхователя в ходе осуществления застрахованной деятельности.

3.4. Действие настоящего Договора не распространяется на случаи, оговоренные в разделе 5 Правил страхования, на требования (претензии, иски) связанные с определением кадастровой стоимости, а также связанные с оказанием сопутствующих оценке услуг.

4. СТРАХОВАЯ СУММА. ФРАНШИЗА

4.1. Страховая сумма составляет **1 000 001 000 (Один миллиард одна тысяча) рублей.**

4.2. Лимит ответственности на один страховой случай составляет **500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей, в том числе:**

4.2.1. Лимит ответственности в части страхования риска нарушения договора на проведение оценки на один страховой случай составляет **5 000 000 (Пять миллионов) рублей.**

4.3. После выплаты страхового возмещения в сумме меньшей, чем страховая сумма, установленная настоящим Договором, действие Договора продолжается, при этом страховая сумма и лимит ответственности на один страховой случай уменьшаются на размер выплаченного страхового возмещения, но если при этом страховая сумма и соответствующий лимит принимают значение ниже минимально допустимого размера страховой суммы, установленного законодательством Российской Федерации, в течение 14 календарных дней с момента выплаты страховая сумма и лимит сохраняются в размере минимально допустимой величины страховой суммы, установленной законодательством Российской Федерации, при этом:

4.3.1. Страхователь обязан в течение указанного срока уплатить рассчитанную Страховщиком дополнительную страховую премию, обеспечивающую сохранение минимально допустимого размера страховой суммы, установленного законодательством Российской Федерации.

От Страховщика



От Страхователя



Стр.2

4.3.2. Если в установленный срок Страхователь не уплатил дополнительную страховую премию, обеспечивающую увеличение размера страховой суммы до минимальных размеров, установленных законодательством Российской Федерации, действие настоящего Договора прекращается досрочно.

4.4. Страхование осуществляется без франшизы.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ

5.1. Страховая премия по настоящему Договору установлена исходя из общего количества оценщиков в штате Страхователя 5 человек, и составляет **114 000 (Сто четырнадцать тысяч) рублей**. Страхователь обязан письменно уведомить Страховщика об увеличении количества оценщиков в штате и уплатить дополнительную страховую премию, рассчитанную Страховщиком, в связи увеличением количества оценщиков.

5.2. Оплата страховой премии производится в рассрочку – в два платежа:

5.2.1. Первый взнос в размере **57 000 (Пятьдесят семь тысяч) рублей должен быть уплачен в срок до 30.03.2020 года** включительно. В случае неуплаты первого взноса в установленный срок настоящий Договор признается не вступившим в силу.

5.2.2. Второй взнос в размере **57 000 (Пятьдесят семь тысяч) рублей** должен быть уплачен в срок до **30.09.2020** включительно. В случае неуплаты второго взноса в установленный срок настоящий Договор прекращается досрочно с 00 часов дня, следующего за днем, устанавливающим срок уплаты второго взноса.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

6.1. Права и обязанности сторон настоящего Договора регулируются разделом 12 Правил страхования, а также настоящим Договором.

6.2. В частности, Страхователь обязан:

6.2.1. Письменно уведомлять Страховщика о значительных изменениях в обстоятельствах, влекущих увеличение страхового риска. К таким обстоятельствам стороны относят:

6.2.1.1. Увеличение количества оценщиков в штате;

6.2.1.2. Изменение соотношения долей по видам работ в общем объеме выручки от плановых показателей более, чем на 10% по какой-либо из долей, указанной в заявлении на страхование (Приложение 1).

6.2.2. При возникновении каких-либо обстоятельств, свидетельствующих о возможности квалифицировать действия (бездействие) Страхователя, как нарушение договора или нарушение требований стандартов и правил оценочной деятельности, и иных обстоятельств, которые могут в дальнейшем стать основанием для предъявления имущественных требований, Страхователь обязан:

6.2.2.1. Письменно, в течение трех рабочих дней, уведомить Страховщика о возникновении таких обстоятельств.

6.2.2.2. Принять разумные и доступные в сложившихся обстоятельствах меры, чтобы уменьшить возможный ущерб, а также меры для доказательства правильности своих действий (решений) и для отклонения неправомерных требований. Принимая такие меры, Страхователь должен следовать указаниям Страховщика, если они сообщены Страхователю.

6.2.2.3. В течение сроков исковой давности сохранять неизменными (без исправлений) все материалы, записи, документы, которые каким-либо образом связаны с предъявлением имущественных требований третьими лицами, или которые позволяют судить о характере и размерах причиненного ущерба.

6.2.3. При предъявлении имущественных требований Страхователю, или обращения третьих лиц с иском в суд, Страхователь обязан:

6.2.3.1. Письменно, в течение суток (исключая выходные и праздничные дни), уведомить Страховщика об этом;

6.2.3.2. Направить Страховщику копии повесток, искового заявления и иных других юридически значимых документов, полученных им в связи с иском (претензией);

6.2.3.3. Оказывать Страховщику содействие в проведении расследования, урегулировании, в судебной и внесудебной защите.

От Страховщика

От Страхователя

Стр.3

6.3. Страхователь не должен без согласия Страховщика признавать (в т.ч. частично) какие-либо требования со стороны третьих лиц, принимать на себя какие-либо обязательства по урегулированию таких требований, осуществлять какие-либо платежи в их пользу, кроме как за свой собственный счет.

7. ПОРЯДОК СТРАХОВОЙ ВЫПЛАТЫ, РАСЧЕТ СТРАХОВОГО ВОЗМЕЩЕНИЯ

7.1. Условия признания факта наступления страхового случая, порядок определения суммы страхового возмещения, условия и порядок выплаты страхового возмещения определяются Правилами страхования.

7.2. Возмещению при наступлении страхового случая подлежат:

7.2.1. Реальный ущерб, который причинен третьему лицу непосредственно в результате действий (бездействия) Страхователя;

7.2.2. Необходимые и целесообразные расходы третьего лица по выяснению обстоятельств причинения ущерба, причастности и степени ответственности Страхователя и на защиту своих имущественных интересов в рамках досудебного разбирательства;

7.2.3. Расходы третьего лица на проведение независимой экспертизы в целях определения размера ущерба;

7.2.4. Судебные расходы третьего лица, направленные на защиту своих нарушенных имущественных прав, в связи с причинением ему ущерба действием (бездействием) Страхователя.

7.3. Принятие Страховщиком решения о страховой выплате осуществляется:

7.3.1. Во внесудебном порядке – при отсутствии спора по факту наличия страхового случая, наличия у третьего лица оснований требовать от Страхователя возмещения ущерба и обязанности Страхователя возместить его, причинной связи между действиями (бездействием) Страхователя и возникшим ущербом, а также спора по размеру ущерба - во внесудебном порядке.

7.3.2. На основании решения суда или утвержденного судом мирового соглашения – при наличии спора по выяснению обстоятельств факта и степени виновности Страхователя, а также, о размере причиненного ущерба.

7.4. Если Страхователь не уведомил Страховщика об увеличении количества оценщиков в штате на момент возникновения обстоятельств, которые позволили квалифицировать действия (бездействие) Страхователя, как нарушение договора или нарушение требований стандартов и правил оценочной деятельности, или иных обстоятельств, которые в дальнейшем стали основанием для предъявления имущественных требований к Страхователю, Страховщик вправе уменьшить размер страховой выплаты пропорционально изменению количества оценщиков.

7.5. Выплата страхового возмещения производится исключительно при наступлении страхового случая:

7.5.1. По письменному заявлению Страхователя;

7.5.2. Всегда в пользу Выгодоприобретателей (заказчика договора на проведение оценки или третьих лиц), за исключением случаев возмещения затрат самого Страхователя, которые были произведены по согласованию со Страховщиком;

7.5.3. В течение 15-ти рабочих дней после получения Страховщиком всех документов, подтверждающих законность и обоснованность имущественных требований к Страхователю, либо вступившего в законную силу решения суда.

8. СРОКИ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с «15» апреля 2020 года, но не ранее 00 часов дня, следующего за днем поступления страховой премии (первого взноса) на расчетный счет Страховщика.

8.2. Срок действия настоящего Договора по «14» апреля 2021 года включительно.

8.3. В случае, если Страхователь уведомил Страховщика об обстоятельствах, которые могут стать основанием для предъявления к нему имущественных требований, в срок предусмотренный настоящим Договором, Страховщик участвует в урегулировании таких требований (претензий, исков), в пределах срока исковой давности, установленного гражданским законодательством РФ, при этом Страховщик обязуется выполнять все свои обязанности по

От Страховщика

От Страхователя

Стр.4

настоящему Договору, в том числе, при установлении факта страхового случая - выплатить страховое возмещение.

8.4. Досрочное прекращение настоящего Договора допускается в случаях, предусмотренных Правилами страхования и законодательством РФ. При досрочном расторжении настоящего Договора по инициативе Страхователя, Страховщик возвращает Страхователю, при отсутствии страховых выплат на момент получения заявления о расторжении Договора, часть страховой премии пропорционально оставшемуся периоду действия договора, за вычетом расходов в соответствии со структурой тарифной ставки, при этом расчеты производятся в течение 10 рабочих дней после даты расторжения Договора.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются исключительно в письменном виде за подписью обеих сторон.

9.2. При реорганизации или ликвидации одной из сторон все права и обязанности по настоящему Договору переходят к правопреемникам и обязательны для исполнения ими.

9.3. Условия, не оговоренные настоящим Договором страхования, регламентируются Гражданским Кодексом РФ и иными законодательными актами Российской Федерации.

9.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой стороны, оба текста идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

9.5. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

9.5.1. Приложение 1 - Заявление на страхование ответственности при оказании услуг по оценочной деятельности;

9.5.2. Правила страхования.

Информация для страховщика

Представитель страховщика: Горизонт СБ ООО

Код: 33557302

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

СТРАХОВЩИК:
СПАО РЕСО-Гарантия

125047, г. Москва, ул. Гашека, 12, стр. 1
ИНН 7710045520
р/с 40701810401400000014,
АО «Альфа-Банк» г. Москва
БИК 044525593
к/с 30101810200000000593
КПП 771001001

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

Андеррайтер
Центра обслуживания клиентов

М.П.



/Батин А.Ю./

От Страховщика

Генеральный директор



/Шаров А.А./

От Страхователя

Стр.5

