

ОТЧЕТ № 294Ю/04/20

об определении справедливой стоимости объектов:

- земельный участок с кад. №16:50:010215:466, площадью 38 кв.м, по адресу: Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12;**
- земельный участок с кад. №16:50:010215:467, площадью 230 кв.м, по адресу: Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12;**
- земельный участок с кад. №16:50:010215:478, площадью 27 кв.м, по адресу: Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12.**

Заказчик:

**ООО «Управляющая компания «Простор Инвест» Д.У. ЗПИФ недвижимости
«Инвестиционный фонд»**

Оценочная компания:

ООО «АВЕРТА ГРУПП»

Дата проведения оценки:

27 апреля 2020 г.

Дата составления отчета об оценке:

30 апреля 2020 г.

Москва-2020

Сопроводительное письмо

В соответствии с договором № 27112019-02 от «27» ноября 2019 г. и Задаaniem на оценку № 2 от «27» апреля 2020 г. Оценщики ООО «АВЕРТА ГРУПП» произвели расчет справедливой стоимости:

-земельный участок с кад. №16:50:010215:466, площадью 38 кв.м, по адресу: Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12;

-земельный участок с кад. №16:50:010215:467, площадью 230 кв.м, по адресу: Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12;

-земельный участок с кад. №16:50:010215:478, площадью 27 кв.м, по адресу: Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12.

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

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

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

Оценка была проведена в соответствии с ФЗ № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; ФЗ № 225-ФЗ от 21.07.2014 г. «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Приказами Минэкономразвития России №№ 297, 298, 299 (ФСО №№ 1,2,3) от 20.05.2015 г., № 611 (ФСО № 7) от 25.09.2014 г., № 326 (ФСО № 8) от 01.06.2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки»; Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации от 28.12.2015 года № 217н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации»).

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете об оценке, Оценщик пришел к заключению, что справедливая стоимость объектов недвижимости:

-земельный участок с кад. №16:50:010215:466, площадью 38 кв.м, по адресу: Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12;

-земельный участок с кад. №16:50:010215:467, площадью 230 кв.м, по адресу: Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12;

-земельный участок с кад. №16:50:010215:478, площадью 27 кв.м, по адресу: Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12 по состоянию и в ценах на дату оценки 27 апреля 2020 г., составляет, округленно:

1 693 892 (Один миллион шестьсот девяносто три тысячи восемьсот девяносто два)¹ руб.

В том числе:

Таблица 1. Определение стоимости каждого земельного участка

п/п	Объект оценки	Справедливая стоимость , руб.
1	Земельный участок с кад. №16:50:010215:466, площадью 38 кв.м, по адресу: Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12;	218 196
2	Земельный участок с кад. №16:50:010215:467, площадью 230 кв.м, по адресу: Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12;	1 320 662
3	Земельный участок с кад. №16:50:010215:478, площадью 27 кв.м, по адресу: Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12	155 034
Итого		1 693 892

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 Вам услуги по оценке стоимости.

Генеральный директор
ООО «АВЕРТА ГРУПП»

Оценщик



А.А. Шаров

Е.Е. Денисюк

30 апреля 2020 г.

¹ В соответствии с пп. 6 п. 2 ст. 146 Главы 21 «Налог на добавленную стоимость» НК РФ «Операции по реализации земельных участков не признаются объектом налогообложения».

ОГЛАВЛЕНИЕ

1.	Общие сведения	7
1.1.	Основные факты и выводы	7
1.2.	Определение задания на оценку	9
1.3.	Данные о Заказчике и Исполнителе	11
1.4.	Сведения о независимости оценщика	12
1.5.	Данные об Отчете.....	12
1.6.	Применяемые стандарты оценки.....	13
1.7.	Вид стоимости	13
1.8.	Перечень используемых при проведении оценки данных с указанием источника их получения	14
1.9.	Термины и определения.....	14
1.10.	Процедура оценки.....	15
1.11.	Допущения и ограничения, используемые в оценке	15
1.12.	Анализ достаточности и достоверности информации	17
2.	Описание объекта оценки.....	19
2.1.	Состав объекта оценки.....	19
2.2.	Местоположение объектов оценки	20
2.3.	Сведения о количественных и качественных характеристиках	24
2.4.	Описание улучшений	28
2.5.	Имущественные права.....	29
2.6.	Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.....	30
3.	Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	31
4.	Анализ рынка	34
4.1.	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта	34
4.2.	Социально-экономическое положение Казани по итогам 2019 г.	39
4.3.	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	41
4.4.	Анализ земельного рынка г. Казани и Республики Татарстан	43
4.5.	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.....	45
4.6.	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости с приведением интервалов значений этих факторов	46
4.7.	Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.....	50
5.	Описание процесса оценки объекта недвижимости	51
5.1.	Понятие справедливой стоимости. Методика расчета.....	51
5.2.	Характеристика подходов оценки справедливой стоимости	51
5.3.	Описание подходов и методов оценки рыночной стоимости	52
5.3.1.	Доходный подход.....	52
5.3.2.	Сравнительный подход.....	53
5.3.3.	Затратный подход.....	54
5.4.	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки.....	55
6.	Расчет справедливой стоимости земельных участков методом сравнения продаж	57
6.1.	Общие положения.....	57
6.2.	Выбор единицы сравнения	57
6.3.	Определение рыночной стоимости земельных участков коммерческого назначения	57
7.	Согласование результатов оценки недвижимого имущества. Расчет итоговой стоимости объекта недвижимости	67
8.	Итоговое заключение о стоимости	68
9.	Заявление о проведенной оценке (сертификат оценки)	69
10.	Список используемой литературы.....	70
11.	Приложения	71

1. Общие сведения

1.1. Основные факты и выводы

Основание для проведения оценки:

Договор № 27112019-02 от «27» ноября 2019 г. и Задание на оценку № 2 от «27» апреля 2020 г. (см. п. 1.2 настоящего Отчета)

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

Объектом оценки являются объекты недвижимого имущества:

-земельный участок с кад. №16:50:010215:466, площадью 38 кв.м, по адресу: Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12;

-земельный участок с кад. №16:50:010215:467, площадью 230 кв.м, по адресу: Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12;

-земельный участок с кад. №16:50:010215:478, площадью 27 кв.м, по адресу: Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12, принадлежащие владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «ТФБ-Инвестиционный» на праве общей долевой собственности.

Таблица 2. Состав объекта оценки

Условный или кадастровый номер	Назначение/Категория/разрешенное использование	Месторасположение	Площадь, кв.м.	Выписка из ЕГРН	Субъект права	Вид права	Ограничения/обременения
16:50:010215:466	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные офисы, здания (помещения) финансовых организаций, торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения	Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12	38	Выписка из ЕГРН от 30.04.2019 № 99/2019/259860699	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «ТФБ-Инвестиционный»	Общая долевая собственность	1. Аренда сроком с 16.08.2012 по 16.08.2061 2. Доверительное управление
16:50:010215:467	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные офисы, здания (помещения) финансовых организаций, торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения	Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12	230	Выписка из ЕГРН от 30.04.2019 № 99/2019/259986529	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «ТФБ-Инвестиционный»	Общая долевая собственность	1. Аренда сроком по 18.07.2061 2. Доверительное управление
16:50:010215:478	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные офисы, здания (помещения) финансовых организаций, торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения	Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12	27	Выписка из ЕГРН от 30.12.2019 № 99/2019/305779211	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «ТФБ-Инвестиционный»	Общая долевая собственность	1. Аренда сроком с 12.10.2018 по 12.10.2025 2. Доверительное управление

Источник: документы, представленные Заказчиком

Для проведения оценки Оценщик выбрал методы сравнительного подхода.

Таблица 3. Результаты по подходам²

Наименование	Стоимость, полученная сравнительным подходом, руб.	Стоимость, полученная доходным подходом, руб.	Стоимость, полученная затратным подходом, руб.
Земельный участок с кад. №16:50:010215:466, площадью 38 кв.м, по адресу: Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12;	218 196	Не применялся	Не применялся
Земельный участок с кад. №16:50:010215:467, площадью 230 кв.м, по адресу: Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12;	1 320 662	Не применялся	Не применялся
Земельный участок с кад. №16:50:010215:478, площадью 27 кв.м, по адресу: Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12	155 034	Не применялся	Не применялся

Источник: расчеты оценщика

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете об оценке, Оценщик пришел к заключению, что справедливая стоимость объектов недвижимости:

-земельный участок с кад. №16:50:010215:466, площадью 38 кв.м, по адресу: Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12;

-земельный участок с кад. №16:50:010215:467, площадью 230 кв.м, по адресу: Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12;

-земельный участок с кад. №16:50:010215:478, площадью 27 кв.м, по адресу: Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12, принадлежащие владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «ТФБ-Инвестиционный» на праве общей долевой собственности по состоянию и в ценах на дату оценки 27 апреля 2020 г. составляет, округленно:

1 693 892 (Один миллион шестьсот девяносто три тысячи восемьсот девяносто два)³ руб.

В том числе:

Таблица 4. Определение стоимости каждого земельного участка

п/п	Объект оценки	Справедливая стоимость, руб.
1	Земельный участок с кад. №16:50:010215:466, площадью 38 кв.м, по адресу: Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12;	218 196
2	Земельный участок с кад. №16:50:010215:467, площадью 230 кв.м, по адресу: Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12;	1 320 662
3	Земельный участок с кад. №16:50:010215:478, площадью 27 кв.м, по адресу: Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12	155 034
Итого		1 693 892

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.

² Объекты недвижимости (здания и помещения) коммерческого назначения приняты с учетом НДС и с земельным участком в составе единого объекта недвижимости

³ В соответствии с пп. 6 п. 2 ст. 146 Главы 21 «Налог на добавленную стоимость» НК РФ «Операции по реализации земельных участков не признаются объектом налогообложения».

1.2. Определение задания на оценку**Таблица 5. Задание на оценку**

Объект оценки	Земельный участок с кад. №16:50:010215:466, площадью 38 кв.м, по адресу: Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12; Земельный участок с кад. №16:50:010215:467, площадью 230 кв.м, по адресу: Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12; Земельный участок с кад. №16:50:010215:478, площадью 27 кв.м, по адресу: Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Земельный участок с кад. №16:50:010215:466, площадью 38 кв.м, по адресу: Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12; Земельный участок с кад. №16:50:010215:467, площадью 230 кв.м, по адресу: Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12; Земельный участок с кад. №16:50:010215:478, площадью 27 кв.м, по адресу: Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12
Имущественные права на объект оценки	Право 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 Ограничения (обременение прав): - Доверительное управление - Аренда
Характеристики объектов оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Выписка ЕГРН от 30.04.2019 № 99/2019/259860699 Выписка ЕГРН от 30.04.2019 № 99/2019/259986529 Выписка ЕГРН от 30.12.2019 № 99/2019/305779211
Субъект права	Объекты оценки принадлежат владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Инвестиционный 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.
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 (справедливая) стоимость
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	«27» апреля 2020 г.
Срок проведения оценки	«27» апреля 2020 г. – «29» апреля 2020 г.
Дата предоставления отчета	«29» апреля 2020 г.

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	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 производится в предположении отсутствия ограничений и обременений Объекта оценки. 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.
--	---

Источник: задание на оценку

1.3. Данные о Заказчике и Исполнителе

Таблица 6. Данные о Заказчике и Исполнителе

Заказчик оценки	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Простор Инвест» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Инвестиционный фонд» Юридический адрес заказчика: 119071, г. Москва, ул. Орджоникидзе, д.12, этаж II, комната 9 ИНН 7707423596, ОГРН 1187746986525 зарегистрировано 06.12.2018
Исполнитель оценки	Общество с ограниченной ответственностью «АВЕРТА ГРУПП» 107140, 119180, г. Москва, Большая Якиманка, д.31, офис 322 ОГРН: 1107746552198 от 12.07.2010 7713710670/771301001 р/сч. 40702810497870000048 в Московский филиал ПАО АКБ «РОСБАНК» к/с 30101810000000000256 БИК 044525256 +7 (495) 514-60-46 http://www.avertagroup.ru, info@avertagroup.ru
Сведения о страховании ответственности юридического лица	Страховщик: СПАО «РЕСО-Гарантия» Страхователь ООО «АВЕРТА ГРУПП» Полис № 922/1701904326 от 26 марта 2020г. Общий лимит ответственности: 1 000 001 0000 (Один миллиард одна

	тысяча) рублей 00 копеек. Франшиза: не устанавливается. Период страхования: с 15 апреля 2020 г. по 14 апреля 2021г.
Оценщики	Денисюк Елена Евгеньевна НОУ «Институт профессиональной оценки», Москва Диплом о проф. переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», ПП№323174, 2003г.; НОУ ДПО «Институт профессионального образования», г.Москва Повышение квалификации по программе «Судебная экспертиза», 2013г Диплом о профессиональной переподготовке эксперта СРО (2016), Защищен диплом «Эксперт по независимой оценке квалификаций» ЦОК, (2017) НП саморегулируемая организация «Деловой союз оценщиков», Свидетельство №1058 от 06.04.2018г. Страховщик: АО «Альфа Страхование», Полис № 0346R/776/00018/20 дата выдачи 18 марта 2020г. Общий лимит ответственности: 30 000 000, 00 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек. Период страхования: с 25 апреля 2020 г. по 27 апреля 2021г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №001467-1 от 20 декабря 2017 г. Стаж работы в оценочной деятельности 15 лет. led28@yandex.ru Почтовый адрес: 119180, ГОРОД МОСКВА, УЛИЦА ЯКИМАНКА Б., ДОМ 31, ЭТАЖ 3 ПОМ I Телефон: 8 (925) 743-74-37

Источник: данные заказчика и исполнителя

1.4. Сведения о независимости оценщика⁴

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.

1.5. Данные об Отчете

Таблица 7. Данные об отчете

Порядковый номер	Отчет №294Ю/04/20 от 30 апреля 2020 г., форма письменная
Основание проведения оценки	Договор № 27112019-02 от «27» ноября 2019 г. и Задание на оценку № 2 от «27» апреля 2020 г., между Заказчиком и Исполнителем – ООО «АВЕРТА ГРУПП», в лице генерального директора Шарова Алексея Александровича, действующего на основании Устава
Дата оценки	27 апреля 2020 г.
Курсы валют	Курсы валют, использованных при расчете стоимости, установлены ЦБ РФ на дату определения стоимости и составляют: 75,1290 рублей за 1 доллар США (\$).
Дата осмотра	27 апреля 2020 г.
Дата составления Отчета	30 апреля 2020 г.

⁴ Ст. 16 ФЗ-135.

Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке сторонних организациях и специалистах	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. 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.
---	--

1.6. 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;
5. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» от 18 июля 2012 г.;

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

1.7. Вид стоимости

В соответствии с заданием на оценку необходимо определить справедливую стоимость объекта оценки в соответствии Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» для принятия собственником управленческих решений.

В соответствии с МСФО (IFRS) 13 «Справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки. Справедливая стоимость - это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия.

По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же - определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство).

Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является рыночной оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости».

Исходя из определения, приведённого в МСФО (IFRS) 13, справедливая стоимость является рыночной оценкой, поэтому далее в отчете определяется и используется термин рыночная стоимость актива, как эквивалент справедливой стоимости этого актива.

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.

1.8. 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. Выписка ЕГРН от 30.04.2019 № 99/2019/259860699;
2. Выписка ЕГРН от 30.04.2019 № 99/2019/259986529;
3. Выписка ЕГРН от 30.12.2019 № 99/2019/305779211;

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.

1.9. 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.

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.

Объект недвижимости – объект, который связан с землей так, что его перемещение без соразмерного ущерба его назначению невозможно. Объектами недвижимости являются:

- земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты;
- здания, сооружения, имущественные комплексы, жилые и нежилые помещения;
- леса, многолетние насаждения и др.

Улучшения земельного участка – здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

Арендная плата – это плата за пользование объектом аренды. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды (ст. 614 ГК РФ). В контексте «определения арендной платы» под арендной платой подразумевается арендный платеж за первый платежный период.

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 недвижимости, 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».

1.10. 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.

1.11. 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 производится в предположении отсутствия ограничений и обременений Объекта оценки.
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.

Специальные допущения:

При построении прогнозов на основе нескольких сценариев или аналитических данных целесообразно воздерживаться от использования наиболее оптимистичных прогнозов, приводящих к максимизации стоимости объекта оценки.

В рамках данного отчета оцениваемые земельные участки рассматриваются как условно сводные с возможностью подключения к инженерным коммуникациям.

1.12. 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 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

В соответствии с Договором № 27112019-02 от «27» ноября 2019 г., и неотъемлемым приложением указанного договора Заданием на оценку № 2 от «24» апреля 2020 г. объектом оценки являются объекты недвижимости:

-земельный участок с кад. №16:50:010215:466, площадью 38 кв.м, по адресу: Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12;

-земельный участок с кад. №16:50:010215:467, площадью 230 кв.м, по адресу: Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12;

-земельный участок с кад. №16:50:010215:478, площадью 27 кв.м, по адресу: Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12, принадлежащие владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «ТФБ-Инвестиционный» на праве общей долевой собственности.

Таблица 8. Состав объекта оценки

Условный или кадастровый номер	Назначение/Категория/разрешенное использование	Месторасположение	Площадь, кв.м.	Выписка из ЕГРН	Субъект права	Вид права	Ограничения/обременения
16:50:010215:466	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные офисы, здания (помещения) финансовых организаций, торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения	Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12	38	Выписка из ЕГРН от 30.04.2019 № 99/2019/259860699	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «ТФБ-Инвестиционный»	Общая долевая собственность	1. Аренда сроком с 16.08.2012 по 16.08.2061 2. Доверительное управление
16:50:010215:467	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные офисы, здания (помещения) финансовых организаций, торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения	Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12	230	Выписка из ЕГРН от 30.04.2019 № 99/2019/259986529	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «ТФБ-Инвестиционный»	Общая долевая собственность	1. Аренда сроком по 18.07.2061 2. Доверительное управление
16:50:010215:478	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные офисы, здания (помещения) финансовых организаций, торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения	Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12	27	Выписка из ЕГРН от 30.12.2019 № 99/2019/305779211	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «ТФБ-Инвестиционный»	Общая долевая собственность	1. Аренда сроком с 12.10.2018 по 12.10.2025 2. Доверительное управление

Источник: документы, представленные Заказчиком

2.2. Местоположение объектов оценки

Оцениваемые земельные участки расположены по адресу Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12.

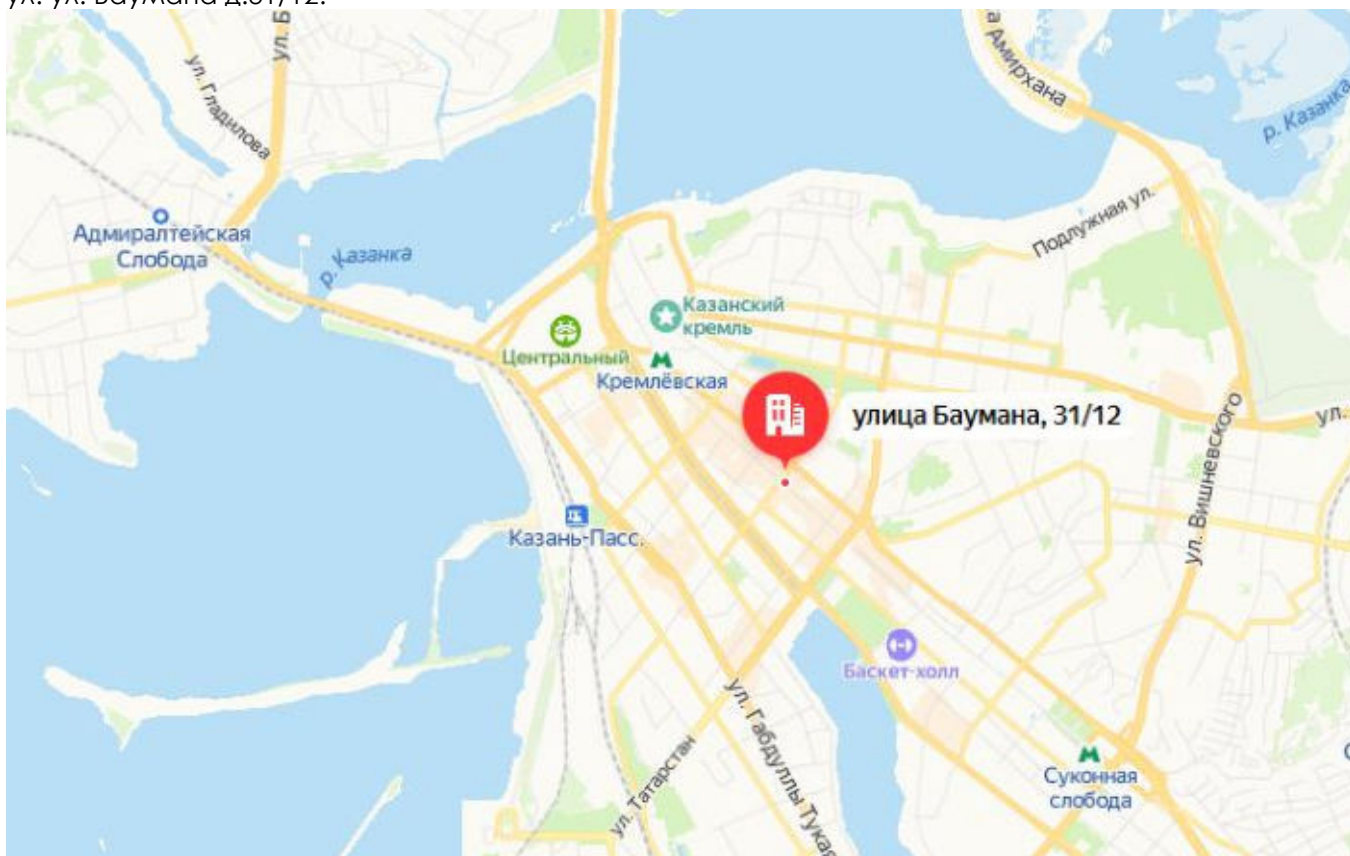


Рисунок 1. Местоположение на территории г. Казани (источник <https://yandex.ru/maps>)

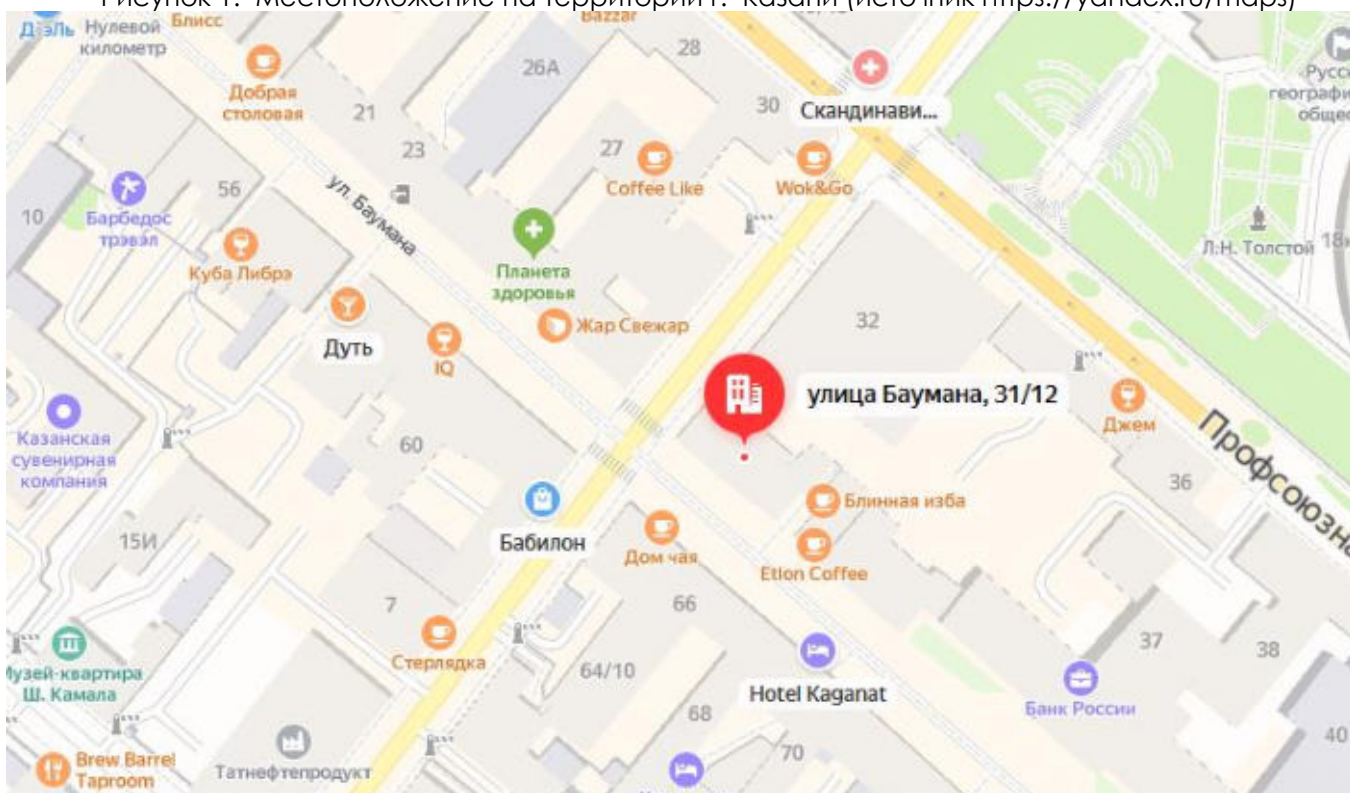


Рисунок 2. Местоположение на территории Вахитовского района (источник <https://yandex.ru/maps>)

г. Казань

Казань (тат. Казан) — город в Российской Федерации, столица Республики Татарстан, крупный порт на левом берегу реки Волги, при впадении в неё реки Казанки. Один из крупнейших религиозных, экономических, политических, научных, образовательных, культурных и спортивных центров России. Казанский кремль входит в число объектов Всемирного наследия ЮНЕСКО.

Протяжённость города с севера на юг — 29 км, с запада на восток — 31 км. Город в западной, центральной и юго-западной части выходит на реку Волгу на протяжении около 15 км. В Казани имеется один мост через Волгу — у крайней западной границы территории города. Река Казанка протекает с северо-востока на запад через середину города и делит Казань на две соизмеримые по территории части — историческую к югу от реки и более новую заречную к северу. Две части города связаны пятью дамбами и мостами, а также линией метрополитена.

Городской округ граничит с Зеленодольским, Высокогорским, Пестречинским, Лаишевским районами, по акватории Куйбышевского водохранилища — с Верхнеуслонским районом.

Казань расположена на левом берегу реки Волги, при впадении в неё реки Казанки, в 820 км к востоку от Москвы. Благодаря выгодному географическому расположению, Казань издавна была торговым посредником между Востоком и Западом.

Протяжённость города с севера на юг — 29 км, с запада на восток — 31 км. Город в западной, центральной и юго-западной части выходит на реку Волгу на протяжении около 15 км. В Казани имеется один мост через Волгу — у крайней западной границы территории города. Река Казанка протекает с северо-востока на запад через середину города и делит Казань на две соизмеримые по территории части — историческую к югу от реки и более новую заречную к северу. Две части города связаны пятью дамбами и мостами, а также линией метрополитена.

Численность населения									
1557	1800 ^[37]	1811 ^[38]	1840 ^[38]	1856 ^[38]	1858	1863 ^[38]	1897 ^[39]	1907	1914 ^[38]
7000	↗40 000	↗53 900	↘41 300	↗56 300	↗61 000	↗63 100	↗130 000	↗161 000	↗194 200
1917	1920	1923 ^[38]	1926 ^[39]	1931 ^[40]	1933 ^[41]	1939 ^[42]	1956 ^[43]	1959 ^[44]	1962 ^[38]
↗206 562	↘146 495	↗157 600	↗179 000	↗200 900	↗258 700	↗398 014	↗565 000	↗646 806	↗711 000
1964	1966	1967 ^[38]	1970 ^[45]	1973 ^[38]	1975 ^[46]	1976 ^[47]	1979 ^[48]	1982 ^[38]	1985 ^[49]
↗742 000	↗804 000	↗821 000	↗868 537	↗919 000	↗959 000	↘959 000	↗992 675	↗1 023 000	↗1 051 000
1986 ^[47]	1987 ^[50]	1989 ^[51]	1990 ^[52]	1991 ^[47]	1992 ^[47]	1993 ^[47]	1994 ^[47]	1995 ^[49]	1996 ^[49]
↗1 060 000	↗1 068 000	↗1 094 378	↘1 094 000	↗1 105 000	↘1 104 000	↘1 098 000	↘1 092 000	↘1 076 000	↘1 076 000
1997 ^[53]	1998 ^[49]	1999 ^[54]	2000 ^[55]	2001 ^[49]	2002 ^[56]	2003 ^[38]	2004 ^[57]	2005 ^[58]	2006 ^[59]
↗1 085 000	↘1 078 000	↗1 100 800	↗1 101 000	↘1 090 200	↗1 105 289	↗1 105 300	↗1 106 900	↗1 110 000	↗1 112 700
2007 ^[60]	2008 ^[61]	2009 ^[62]	2010 ^[63]	2011 ^[64]	2012 ^[65]	2013 ^[66]	2014 ^[67]	2015 ^[68]	2016 ^[69]
↗1 116 000	↗1 120 238	↗1 130 717	↗1 143 535	↗1 145 424	↗1 161 308	↗1 176 187	↗1 190 850	↗1 205 651	↗1 216 965
2017 ^[70]	2018 ^[71]	2019 ^[72]	2020 ^[2]						
↗1 231 878	↗1 243 500	↗1 251 969	↗1 257 391						

Рисунок 3. Население г. Казани (источник <https://ru.wikipedia.org>)

Казань — один из крупнейших промышленных, финансовых, торговых и туристических центров России, лидирующий по инвестициям в основной капитал и строительству город Поволжья. В 2013 году валовой продукт города составил 486 млрд рублей, объём отгруженной продукции составил 254 млрд рублей, оборот розничной торговли — 410 млрд рублей.

Долгосрочный кредитный рейтинг Казани подтверждён агентством Fitch на уровне BB.

Промышленную основу города составляют машиностроение, химическая и нефтехимическая промышленность, лёгкая и пищевая промышленность. Среди крупнейших предприятий Казани выделяются масштабный химический комплекс Казаньоргсинтез, старейший в России Казанский пороховой завод и уникальный в России кластер сразу трёх предприятий авиационной промышленности — заводы самолётостроения КАПО (производитель крупнейшего в мире стратегического бомбардировщика Ту-160), вертолётостроения KB3 и двигателестроения КМПО.

Инновационная экономика в Казани представлена крупнейшим в России ИТ-парком, а также одним из самых больших в Европе технопарком «Идея». В Казани действует единственная за пределами Москвы электронная торговая площадка по размещению заказов для федеральных нужд. На протяжении всего постсоветского периода Казань является лидером по жилому строительству в Поволжье и одним из лидеров в России как по государственным программам

ликвидации ветхого жилья ранее и социальной ипотеке затем, так и коммерческого жилья. Особенно широко реализованная в Казани, республиканская программа ликвидации ветхого жилья была пилотной и практически уникальной в России.

Вахитовский район г. Казани

Вахитовский район (тат. Вахитов районы) — один из семи районов в городе Казань.

Самый небольшой по численности населения в городе, занимает центральную часть города Казань и граничит почти со всеми другими районами Казани — Кировским, Московским, Ново-Савиновским, Советским, Приволжским. Западной и северной границей района являются воды Куйбышевского водохранилища реки Волга и реки Казанка. Связь Вахитовского района с Кировским проходит по Адмиралтейской дамбе, с Московским — по Кремлёвской дамбе, с Ново-Савиновским — по мосту Миллениум. В районе имеются внутренние водоемы: озеро Нижний Кабан и протока Булак.

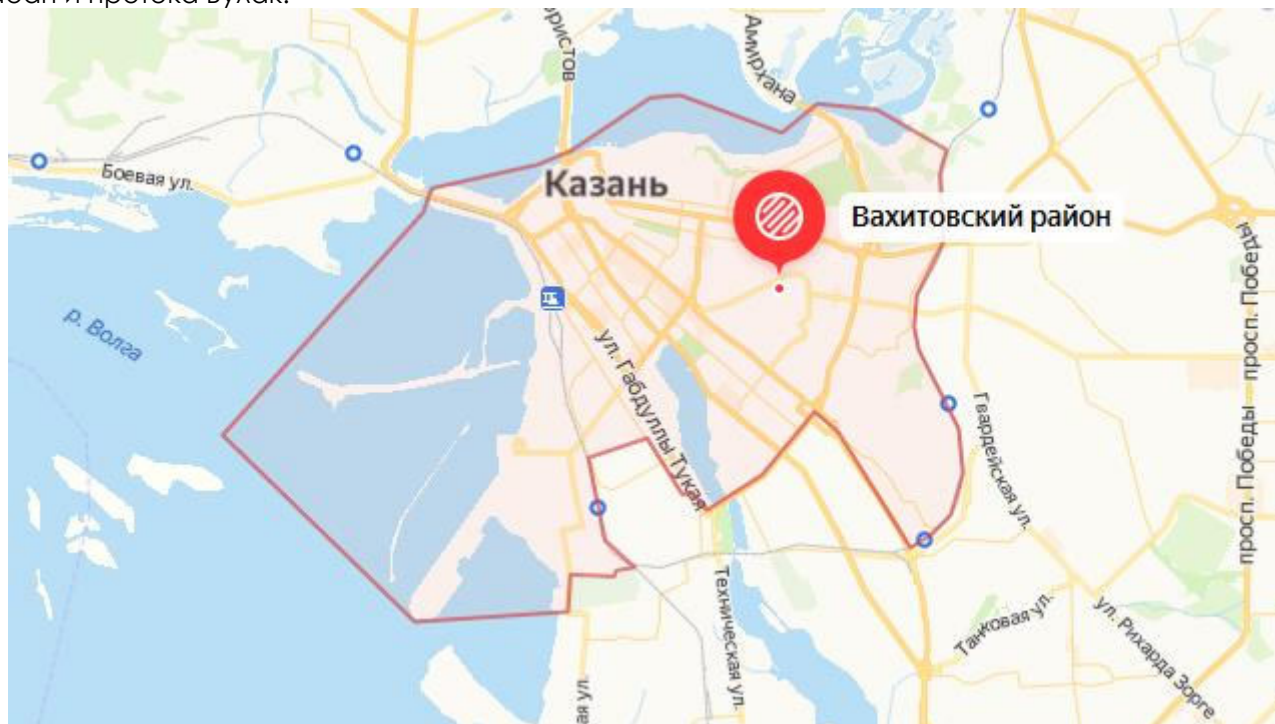


Рисунок 4. Местоположение Вахитовского района (источник <https://ru.wikipedia.org>)

На территории Вахитовского района находится исторический центр города с важнейшими городскими достопримечательностями: Казанский кремль, главные и центральные площади Тысячелетия, Свободы, 1 Мая, Тукая и Султан-Галиева, главная улица Кремлёвская, пешеходные улицы Баумана и Петербургская (с Аллеей Славы), Казанский посад и Старо-Татарская слобода, старейший в Казани гражданский объект — дом Михляева, Петропавловский собор, железнодорожный, речной и автобусный вокзалы, центральные станции первой линии метро, почти все вузы, музеи и театры, наиболее значимые памятники и фонтаны, парки и прочие объекты культуры, социальной сферы, инфраструктуры общегородского значения, а также некоторое количество промышленных и прочих предприятий.

Таблица 9. Анализ местоположения объекта оценки

Факторы местоположения	Характеристика факторов
Наименование объекта	Земельный участок с кад. №16:50:010215:466, площадью 38 кв.м, по адресу: Республика Татарстан г. Казань, ул. Баумана д.31/12; Земельный участок с кад. №16:50:010215:467, площадью 230 кв.м, по адресу: Республика Татарстан г. Казань, ул. Баумана д.31/12; Земельный участок с кад. №16:50:010215:478, площадью 27 кв.м, по адресу: Республика Татарстан г. Казань, ул. Баумана д.31/12.
Общая характеристика местоположения	
Местоположение	Республика Татарстан
Локальное расположение	Г. Казань,
Округ, район	Вахитовский район

Факторы местоположения	Характеристика факторов
Полнота (плотность) застройки	Высокая
Расположение относительно красной линии	В непосредственной близости от автомагистрали
Характеристика района	Исторический центр
Описание непосредственного окружения	
Тип застройки окружения	Смешанная
Объекты окружения застройки	Офисно-торговая и жилая застройка
Транспортная доступность	
Характеристика доступности	ст. м «Кремлевская» 11 минут пешком остановка общ. транспорта «Право-Булачная улица, 41», 5 минут пешком Подъезд осуществляется по ул. Астрономическая и ул. Баумана До исторического центра 16 минут пешком Хорошая транспортная доступность, оцениваемых объектов
Виды транспорта (автомобильный/общественный).	Доступ к объектам осуществляется автомобильным или общественным транспортом.
Состояние окружающей среды	
Запыленность и загазованность воздуха	В пределах нормы
Уровень загрязнения активными формами энергии	Уровень (шума, радиоволн, рентгено- и гамма-излучений) в пределах допустимого
Интенсивность движения транспорта	Интенсивность движения высокая
Благоустройство территории (деревья и кустарники; ограждение территории; внутриплощадочные дороги)	Расположено улучшение в виде многоуровневого паркинга
Основные выводы:	
Вывод	1. Район местоположения объекта оценки характеризуется размещением жилых домов и коммерческих зданий
	2. Транспортная доступность хорошая
	3. Экологическая обстановка района местоположения соответствует среднегородской по таким показателям, как: уровень шума, запыленность и загазованность воздуха, интенсивность движения.
	4. Местоположение привлекательно для размещения объектов коммерческого назначения, в том числе и офисно-торгового.

Источник: документы, представленные Заказчиком и данные <https://yandex.ru/maps>

2.3. Сведения о количественных и качественных характеристиках

Описание оцениваемых земельных участков приведено ниже в таблице.

Таблица 10. Описание земельных участков

Кадастровый номер	Категория земли	Вид разрешенного использования	Адрес	Площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость, руб.	Удельная кадастровая стоимость, руб./кв.м	Наличие коммуникаций ⁵
16:50:010215:466	Земли населенных пунктов	административные офисы; здания (помещения) финансовых организаций; торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения	Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12	38	527 824,94	13 890,13	Имеет возможность подключения к инженерным коммуникациям
16:50:010215:467	Земли населенных пунктов	административные офисы; здания (помещения) финансовых организаций; торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения	Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12	230	3 194 729,9	13 890,13	Имеет возможность подключения к инженерным коммуникациям
16:50:010215:478	Земли населенных пунктов	Административные офисы; здания (помещения) финансовых организаций; торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты общественного питания; объекты гостиничного сервиса (средства размещения); нестационарные торговые объекты, размещаемые в соответствии с Федеральным законом Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации и муниципальными правовыми актами, регулирующими порядок размещения таких объектов	Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12	27	375 033,51	13 890,13	Имеет возможность подключения к инженерным коммуникациям

Источник информации: данные Заказчика, фотоматериалы, представленные Заказчиком

Учитывая местоположение в центральном районе г. Казани, плотность застройки и наличия улучшения на земельных участках, оценщик принял решение учитывать, что земельные участки обеспечены соответствующими коммуникациями (см. таблицу выше).

⁵ В данном случае заведенные коммуникации относятся к нежилому зданию расположенному на рассматриваемых земельных участках.

Скриншот веб-страницы с кадастровой информацией и картой.

Адрес в строке поиска: <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.79000656078545,49.118112734815966/19/@qih8n8v97te>

Участки: 16:50:010215:466

16:50:010215:466
Республика Татарстан, МО "г Казань", г Казань, Вахитовский район, ул.Баумана, д.33

План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	16:50:010215:466
Кадастровый квартал:	16:50:010215
Статус:	Учтенный
Адрес:	Республика Татарстан, МО "г Казань", г Казань, Вахитовский район, ул.Баумана, д.33
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	527 824,94 руб.
Дата определения КС:	30.12.2015

Источник информации: <https://pkk.rosreestr.ru>

Скриншот веб-интерфейса Росреестра (pkk.rosreestr.ru) с информацией о земельном участке 16:50:010215:478.

Участки 16:50:010215:478

16:50:010215:478
Республика Татарстан, МО "г. Казань", г. Казань, ул. Баумана

План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	375 033,51 руб.
Дата определения КС:	08.05.2019
Дата внесения сведений о КС:	08.05.2019
Дата утверждения КС:	-
Дата применения КС:	-
Уточненная площадь:	27 кв. м
Разрешенное использование:	Под иными объектами специального назначения
по документу:	Административные офисы; здания (помещения) финансовых организаций; торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки;

Источник информации: <https://pkk.rosreestr.ru>

16:50:010215:467
Республика Татарстан, МО "г Казань", г Казань, Вахитовский район, ул. Баумана, д. 31/12 (литер А)

План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
	(литер А)
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	3 194 729,9 руб.
Дата определения КС:	30.12.2015
Дата внесения сведений о КС:	30.12.2015
Дата утверждения КС:	01.01.2014
Дата применения КС:	-
Уточненная площадь:	230 кв. м
Разрешенное использование:	Под иными объектами специального назначения
по документу:	административные офисы; здания (помещения) финансовых организаций; торговые объекты:

Источник информации: <https://pkk.rosreestr.ru>

В соответствии со ст. 11.1 «Понятие земельного участка» ЗК РФ «Земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами», поэтому понятие физического износа не применимо к земельным участкам, за исключением случаев истощения плодородия сельскохозяйственных земель. Признаков функционального устаревания (загрязнения поверхности мусором, отходами, ядовитыми соединениями и т.д.) не наблюдается. Признаков внешнего устаревания не имеется, т.к. земельный участок имеет хорошие характеристики местоположения, проложены инженерные сети и коммуникации.

2.4. Описание улучшений

На основании кадастровой карты <https://pkk.rosreestr.ru> и данных <https://yandex.ru/maps> выявлено расположение на оцениваемых земельных участках улучшение в виде многоуровневого паркинга.

Таблица 11. Описание улучшения

Характеристика	Описание
Вид	Здание
Наименование	Пятиуровневый парковочный комплекс на 300м/мест
Кадастровый номер	16:50:010215:97
Адрес	г Казань, ул Профсоюзная, д 32
Кадастровая стоимость	85 769 710,43
Общая площадь, кв.м	10 923,1
Материал стен	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию	2012
Состояние	Хорошее

Источник информации: <https://pkk.rosreestr.ru>

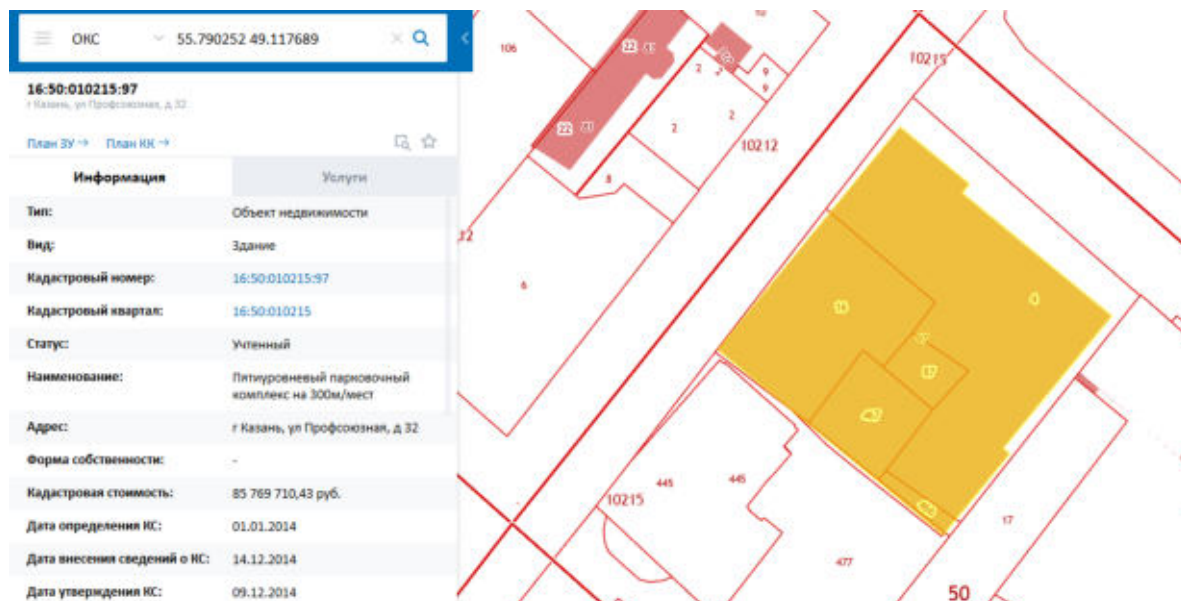


Рисунок 5.

Местоположение

улучшения

(источник

<https://pkk.rosreestr.ru>

<https://ru.wikipedia.org/>)

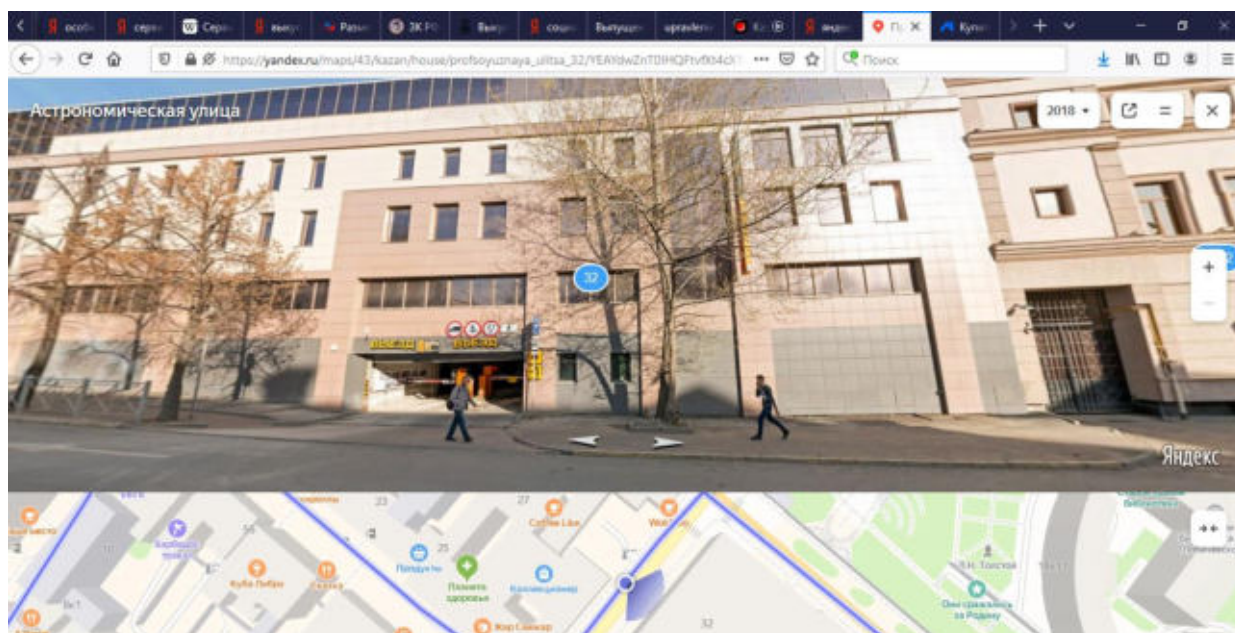


Рисунок 6. Местоположение улучшения (источник <https://yandex.ru/maps><https://ru.wikipedia.org/>)

На основании допущения оцениваемые земельные участки рассматриваются как условно свободные.

2.5. Имущественные права

Объект оценки представляет собой недвижимое имущество. Правовые признаки разграничения между движимым и недвижимым имуществом изложены в статье 130 Гражданского кодекса РФ: «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты».

Таблица 12. Описание имущественных прав на Объект оценки

Кадастровый номер земельного участка	16:50:010215:466	16:50:010215:467	16:50:010215:478
Имущественные права на объект	Общая долевая собственность	Общая долевая собственность	Общая долевая собственность
Правообладатель (-ли)	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «ГФБ-Инвестиционный»		
Документы, удостоверяющие право	Выписка ЕГРН от 30.04.2019 № 99/2019/259860699	Выписка ЕГРН от 30.04.2019 № 99/2019/259986529	Выписка ЕГРН от 30.12.2019 № 99/2019/305779211
Обременения (ограничения) права	1. Аренда сроком с 16.08.2012 по 16.08.2061 2. Доверительное управление	1. Аренда сроком по 18.07.2061 2. Доверительное управление	1. Аренда сроком с 12.10.2018 по 12.10.2025 2. Доверительное управление

Источник: данные предоставленных документов

На основании представленных документов и данных из открытых источников, следует наличие обременений в виде доверительного управления и аренды.

Доверительное управление

На основании выписок из ЕГРН выявлено, что оцениваемые земельные участки имеют обременение в виде доверительного управления:

Так как установить условия договора доверительного управления не представляется возможным, по причине отсутствия информации, в рамках данного отчета принято считать, что обременение в виде доверительного управления не влияет на стоимость

Аренда

Ограничения по длительности аренды земельных участков подробно прописаны в ЗК РФ. Всего существует 19 различных сроков сдачи земель в аренду. Все эти сроки можно разделить на три основные категории:

- краткосрочная от 3 до 5 лет;
- среднесрочная до 10 лет;
- долгосрочная до 49 лет⁶.

На основании представленных документов подлежит рассмотрению две долгосрочные аренды и одна среднесрочная.

Аренда сроком от 5 лет предназначена для ведения предпринимательской деятельности и размещения капитальных объектов. Стоит отметить

В соответствии с ч. 1 ст. 36 ЗК РФ граждане и юридические лица, имеющие в собственности недвижимое имущество, расположенное на земельных участках, обладают исключительным правом на выкуп этих участков или приобретение права аренды.

Многоуровневый паркинг на территории рассматриваемых участков ограничивает использование земельных участков с учетом вида разрешенного использования, которые не подразумевают размещение объектов для хранения автотранспорта, это влечет изменение вида разрешенного использования. в условиях предполагаемого выкупа земельных участков по законодательным нормам в условиях если земельные участки находятся в аренде.

Следует, что зарегистрированные обременения в виде аренды необходимы для функционирования пятиуровневого паркинга

⁶ Источник: <https://pravoved.online/arenda-zu/srok>

2.6. 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 и осмотра объекта оценки не обнаружено.

3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование (НЭИ) земли и улучшений – это вероятное, законодательно разрешенное и физически возможное, экономически обоснованное, финансово осуществимое использование, которое приводит к максимальной продуктивности объекта и наивысшей стоимости его. Совокупности процедур отыскания и обоснования выбора функций НЭИ объекта из набора альтернативных вариантов использования последнего, называется анализом чаев) проводится сначала для участка земли, как будто свободного, а затем – для этого же участка, но с существующими улучшениями. При этом следующее из анализа НЭИ использование участка с имеющимися улучшениями признается наиболее эффективным, если рыночная стоимость улучшенного участка выше, чем стоимость участка как свободного.

Анализ на наиболее эффективное использование позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование Объекта оценки - то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта. Этот анализ производится только для объектов недвижимости.

Подразумевается, что определение наилучшего и оптимального использования является результатом суждений экспертов на основе их аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта. При определении вариантов НЭИ объекта используются четыре основных критерия анализа:

- Физическая возможность - физическая возможность наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.
- Допустимость с точки зрения законодательства - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника (пользователя) объекта.
- Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.
- Максимальная продуктивность - кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

В состав объекта оценки входят:

- земельный участок с кад. №16:50:010215:466, площадью 38 кв.м, по адресу: Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12;
- земельный участок с кад. №16:50:010215:467, площадью 230 кв.м, по адресу: Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12;
- земельный участок с кад. №16:50:010215:478, площадью 27 кв.м, по адресу: Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельных участков как свободных от застройки

При проведении анализа наилучшего и наиболее эффективного использования земельных участков как свободных, предполагается, что участки являются незастроенными (или могут быть освобождены путем сноса имеющихся улучшений).

Физическая возможность

Рассматриваемые земельные участки имеют ровный спокойный рельеф. Земельные участки обеспечены центральными коммунальными системами. Физические характеристики участка не накладывают ограничений на возможные варианты его застройки под административные офисы, здания (помещения) финансовых организаций, торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения).

Допустимость с точки зрения законодательства

В данном случае рассматривается использование, которое не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка и положениям зонирования. Одним из ключевых факторов в данном случае является категория земли, вид разрешенного использования, а также различные сервитуты и ограничения. Разрешенное использование земельного участка – это характеристика земли, основанная на зонировании территории с целями назначения.

На основании представленных документов категория земли – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования земельного участка - под административные офисы, здания (помещения) финансовых организаций, торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения). В данном случае зарегистрированные

ограничения при рассмотрении земельных участков не оказывают влияние, так как предполагают использование с законодательно утвержденным видом разрешенного использования.

Экономическая целесообразность

Экономическая целесообразность использования земельных участков как условно свободных основывается на анализе местоположения земельных участков и окружающей застройки.

На основании анализа местоположения земельных участков установлено, что рассматриваемые земельные участки расположены в центральном районе г. Казани – в Вахитовском районе, имеют хорошую транспортную доступность, и в окружении смешанной застройки (офисно-торговой и жилой), поэтому рассматриваемые земельные участки как условно свободные можно рассматривать под размещение коммерческие объекты.

Максимальная продуктивность

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

На основании анализа экономической целесообразности, законодательно разрешенного вида использования рассматриваемого земельного участка, с учетом преобладающего типа окружающей застройки, Оценщик пришёл к выводу, что земельные участки с кад. №№ 16:50:010215:466, 16:50:010215:467, 16:50:010215:478 как условно свободные целесообразно использовать под размещение административные офисы, здания (помещения) финансовых организаций, торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения.

Вывод: наиболее эффективное использование земельных участков как условно свободных целесообразно использовать под размещение административные офисы, здания (помещения) финансовых организаций, торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка с уже имеющимися улучшениями позволяет определить такое использование, которое обеспечит максимальную доходность и наивысшую стоимость объекта в долгосрочной перспективе.

Физически возможный вариант использования

На основании представленных документов и фотоматериалов было установлено, что на территории земельных участков с кад. №№ 16:50:010215:466, 16:50:010215:467, 16:50:010215:478 расположено нежилое здание – пятиуровневый паркинг.

На основании представленных документов и фотоматериалов было установлено, что нежилое здание находится в хорошем состоянии, обеспечено хорошими заасфальтированными подъездными дорогами, поэтому физические и технические характеристики не налагают ограничений в использовании нежилого здания в качестве пятиуровневого паркинга.

Законодательно разрешенное использование.

Законодательно разрешенное использование рассматриваемых земельных участков установлено - под размещение административные офисы, здания (помещения) финансовых организаций, торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения). Данным видом разрешенного использования не подразумевается использование под размещение зданий временного хранения авто транспорта, данное использование возможно при выкупе рассматриваемых земельных участков и изменении вида разрешенного использования.

Экономически целесообразное использование.

На основании анализа местоположения, приведённого выше, а также с учетом технического состояния зданий и экономически целесообразное использование возможно в качестве многоуровневого паркинга в условиях ограниченности парковочных мест в центре города. А в данном случае в столице Республики Татарстан.

Максимально продуктивное использование.

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность и наивысшую стоимость из всех физически и законодательно возможных вариантов, при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений.

Учитывая физическое состояние нежилого здания и экономически целесообразного использования максимальное продуктивное использование возможно под размещение пятиуровневого паркинга возможно так как здание имеет хорошее состояние и достаточно большую площадь, изъятие рассматриваемых земельных участков повлечет снос здания, который будет иметь большие затраты на снос и вывоз мусора, поэтому возможность использования рассматриваемых земельных участков под паркинг возможно с учетом изменения вида разрешенного использования.

Вывод: наиболее эффективное использование земельных участков как застроенных целесообразно использовать под размещение пятиуровневого паркинга с учетом изменения вида разрешенного использования.

В условиях текущей ситуации и для целей оценки оценщиком принято решение рассматривать земельные участки с учетом изменения вида разрешенного использования.

4. Анализ рынка

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

Экономическая активность⁷



В феврале 2020 г. рост ВВП, по оценке Минэкономразвития России, ускорился до 2,9 % г/г после 1,7 % г/г в январе. С начала года темп роста ВВП оценивается на уровне 2,3 % г/г. Значительное влияние на показатели экономической активности в феврале оказал календарный фактор (високосный год и 19 рабочих дней против 20 в феврале 2019 года). Темпы роста ВВП с исключением календарного фактора в феврале, по оценке, сохранились приблизительно на уровне января – 1,7–1,9 % г/г.

Рис. 1. Темп роста ВВП существенно ускорился под воздействием календарного фактора



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. Основной вклад в темпы роста продолжают вносить промышленность и торговля



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Наибольший вклад в рост ВВП в феврале внесли торговля и промышленное производство (по 1,0 п.п.). В феврале 2020 г. был обновлен пятилетний максимум по темпу роста оборота розничной торговли, рост которого ускорился до 4,7 % г/г с 2,7 % г/г в январе 2020 года. Ускорение роста наблюдалось как в продовольственном, так и в непродовольственном сегменте рынка. Темп роста в обрабатывающей промышленности² в феврале ускорился до 5,0 % г/г после 3,9 % г/г в январе, в добывающей промышленности – до 2,3 % г/г (после снижения на 0,4 % г/г месяцем ранее). В то же время в электроэнергетике и водоснабжении в феврале наблюдалась слабая динамика, обусловленная, в первую очередь, более теплой, чем в прошлом году, погодой.

После околонулевых показателей 2019 г. строительный сектор в последние два месяца демонстрирует улучшение динамики. Темп роста объема работ по виду деятельности «Строительство» увеличился до 2,3 % г/г в феврале после 1,0 % г/г в январе и 0,4 % г/г в декабре 2019 года. В феврале сохранялась негативная динамика в транспортном комплексе, при этом темпы снижения грузооборота транспорта значительно замедлились – до -0,1 % г/г в феврале после -3,4 % г/г в январе. В условиях ухудшения внешнего спроса и введения в Китае ограничений на транспортное сообщение наиболее значительное снижение в январе-феврале демонстрировали показатели воздушного и морского грузового транспорта. Вместе с тем грузооборот автомобильного транспорта в январе-феврале активно рос (+ 17,4 % г/г с начала года).

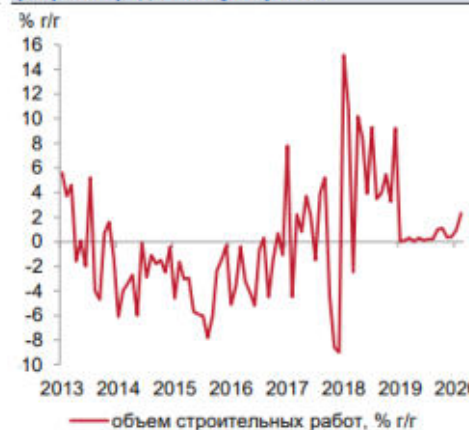
⁷ https://economy.gov.ru/material/news/kartina_delovoy_aktivnosti_mart_2020_goda.html

Рис. 3. Рост розничного товарооборота в феврале 2020 г. обновил максимум за 5 лет



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. Рост объемов строительных работ в феврале продолжил ускоряться

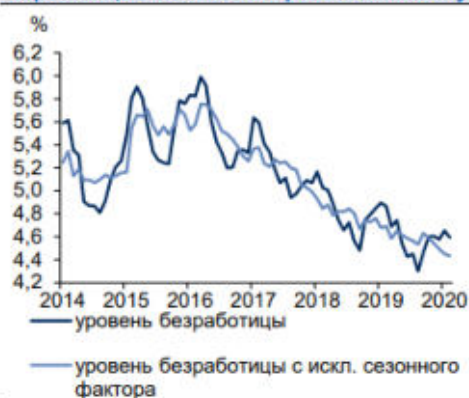


Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рынок труда

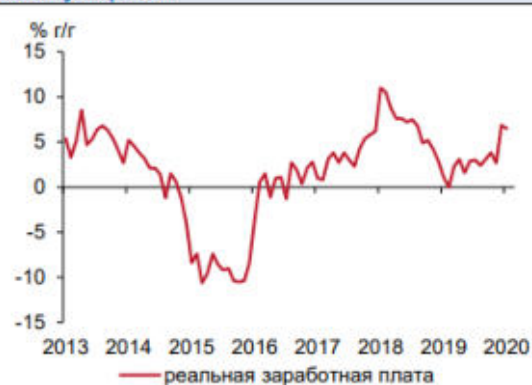
Уровень безработицы с исключением сезонности в феврале обновил исторический минимум – 4,4 % от рабочей силы. Численность занятого населения с исключением сезонного фактора снизилась на 203,2 тыс. человек (-0,3 % м/м SA), в годовом выражении после январского роста занятость снизилась на 0,5 % г/г. Общая численность безработных с исключением сезонности снизилась на 23,5 тыс. человек (-0,7 % м/м SA), в годовом выражении снижение ускорилось до -6,3 % г/г. В результате совокупная численность рабочей силы с исключением сезонности продолжила снижение (-226,7 тыс. человек, или -0,3 % м/м SA), в годовом выражении снижение ускорилось до -0,8 % г/г после околонулевой динамики в январе. Рост заработных плат в начале 2020 г. сохранялся на высоких уровнях. Номинальная заработная плата в январе 2020 г. выросла на 9,1 % г/г, реальный рост составил 6,5 % г/г (+10,1 % г/г и +6,9 % г/г в декабре соответственно). Некоторое замедление роста было обусловлено динамикой во внебюджетном секторе, в то время как рост заработных плат в социальном секторе в январе ускорился. Вклад в рост реальных заработных плат в январе внесло существенное замедление годовой инфляции.

Рис. 5. В феврале 2020 г. уровень безработицы обновил исторический минимум



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 6. Рост реальной заработной платы в начале 2020 г. ускорился



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 13. Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	фев.20	январ.20	2019	4кв19	дек.19	ноя.19	окт.19	3кв19	2018
ВВП	2,9*	1,7*	1,3	2,3*	2,3*	2,1*	2,6*	1,7	2,5
Сельское хозяйство	3,1	2,9	4,0	5,3	5,6	5,7	5,0	5,0	-0,2
Строительство	2,3	1,0	0,6	0,9	0,4	0,3	1,1	0,5	6,3
Розничная торговля	4,7	2,7	1,6	2,0	1,9	2,3	1,7	0,9	2,8
Грузооборот транспорта	-0,1	-3,4	0,6	-0,8	-1,3	-1,2	0,2	-0,3	0,2
Промышленное производство	3,3	1,1	2,3	1,8	1,7	0,7	3,0	3,1	3,5
Добыча полезных ископаемых	2,3	-0,4	2,5	0,0	0,5	0,1	-0,7	1,8	3,8
добыча угля	-5,4	-8,8	1,6		-1,9	1,5	4,7		5,7
добыча сырой нефти и природного газа	2,7	0,0	2,5		-0,4	0,6	-0,4		2,9
добыча металлических руд	3,0	2,4	3,7		1,7	3,9	2,6		3,4
добыча прочих полезных ископаемых	-6,3	-12,9	2,4		26,1	1,0	-6,0		4,2
Обрабатывающие производства	5,0	3,9	2,6	3,9	4,0	1,5	6,3	4,4	3,6
пищевая промышленность	8,5	9,2	3,4		8,2	5,3	5,1		3,4
легкая промышленность	0,2	3,0	-1,6		6,2	0,1	-0,2		3,4
деревообработка	6,8	5,6	1,5		2,7	1,1	-0,4		11,4
производство кокса и нефтепродуктов	5,2	2,3	2,2		3,0	3,6	7,0		2,6
химический комплекс	10,6	3,5	5,1		5,2	7,5	8,6		3,0
производство прочих неметаллической минеральной продукции	6,2	4,3	4,2		1,4	1,7	0,7		0,4
металлургия	1,9	0,7	2,4		6,8	-2,4	7,8		1,9
машиностроение	9,4	5,2	5,1		2,9	2,4	12,3		6,1
прочие производства	3,2	10,0	-11,4		-13,2	-15,3	-18,5		6,8
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-0,2	-4,7	0,0	-0,9	-4,8	0,2	2,1	1,9	2,2
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-1,4	1,0	-5,2	-11,7	-10,0	-12,9	-12,3	-4,9	2,9

Источник: https://economy.gov.ru/material/file/f221df4baaa879317179714389b1021f/200323_.pdf

Таблица 14. Показатели рынка труда

	фев.20	январ.20	2019	4кв19	дек.19	ноя.19	окт.19	3кв19	2018
Реальная заработная плата									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	6,5	2,9	4,6	6,9	2,7	3,8	3,0	8,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	0,3	-	2,2	2,0	-0,2	1,2	1,6	-
Номинальная заработная плата									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	9,1	7,5	8,2	10,1	6,3	7,7	7,4	11,6
в % к предыдущему периоду (SA)	-	0,3	-	2,7	1,9	0,2	1,2	2,4	-
Реальные располагаемые доходы									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	0,8	1,1	-	-	-	3,1	0,1 ²
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	-0,9	-	-	-	-0,2	-
Реальные денежные доходы									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	1,5	1,7	-	-	-	3,7	1,1 ²
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	-0,7	-	-	-	0,3	-
Численность рабочей силы*									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,8	-0,1	-1,0	-0,5	-0,5	-0,1	-0,7	-1,2	-0,1
млн. чел. (SA)	75,1	75,4	-	75,4	75,4	75,6	75,3	75,2	-
Численность занятых*									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,5	0,2	-0,8	-0,2	-0,3	0,1	-0,6	-1,0	0,3
млн. чел. (SA)	71,8	72,0	-	72,0	72,0	72,2	71,9	71,8	-
Численность безработных*									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-6,3	-5,0	-5,3	-4,6	-6,1	-4,0	-3,7	-5,2	-7,8
млн. чел. (SA)	3,3	3,4	-	3,4	3,4	3,4	3,5	3,4	-
Уровень занятости*									
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	59,4	59,5	-	59,5	59,5	59,7	59,4	59,3	-
Уровень безработицы**									
в % к рабочей силе (SA)	4,6/4,4	4,7/4,5	4,6/-	4,6/4,5	4,6/4,5	4,6/4,5	4,6/4,6	4,4/4,6	4,8/-

Источник: https://economy.gov.ru/material/file/f221df4baaa879317179714389b1021f/200323_.pdf**Картина инфляции. Апрель 2020 года⁸**

В марте 2020 г. инфляция ускорилась до 2,54% г/г после 2,31% г/г в феврале. Рост цен по отношению к предыдущему месяцу составил 0,6% м/м в марте после 0,3% м/м в феврале, с исключением сезонного фактора -0,5% м/м SA (после 0,2% м/м SA в феврале). Ключевыми проинфляционными факторами в марте стали ослабление рубля (по оценке, на 15,9 % по отношению к февралю в номинальном эффективном выражении после стабильной динамики в начале года), а также повышенный спрос в отдельных сегментах потребительского рынка. Вместе с тем дополнительный вклад указанных факторов в годовые темпы роста потребительских цен (по оценке, 0,2–0,3 п.п. в марте) оказался меньше, чем в предыдущие периоды волатильности на валютном рынке. Продовольственные цены выросли на 0,8% м/м SA в марте (после 0,2% м/м SA в феврале и околонулевой динамики в январе). В прошедшем месяце наблюдалось удорожание продовольственных товаров за исключением плодоовощной продукции (крупы и бобовые, макаронные изделия, мясо и птица, сахар).

⁸ https://economy.gov.ru/material/file/f75994da438640d7abaf002c3bb0efd6/200310_cpi.pdf

При этом рост цен на плодоовощную продукцию замедлился (до 2,5% м/м после 5,3% м/м в феврале), что оказало сдерживающее влияние на продовольственную инфляцию в целом. За годовой период рост цен на продовольственные товары ускорился до 2,2% г/г с 1,8% г/г в феврале. Монетарная инфляция—показатель, очищенный от волатильных и регулируемых компонентов—также продемонстрировала ускорение. В терминах последовательных приростов (в аннуализированном выражении) монетарная инфляция впервые с января 2019 г. превысила целевой ориентир Банка России, достигнув отметки 5,5% м/м SAAR (1,7% м/м SAAR в феврале).

Темпы монетарной инфляции по отношению к аналогичному месяцу прошлого года в марте составили 2,6% г/г (после 2,3% г/г в феврале). Основной вклад в рост монетарной инфляции внесло увеличение темпов роста цен непродовольственных товаров (0,5% м/м SA в марте после 0,2% м/м SA в среднем за предыдущие 12 месяцев). Наиболее выраженное ускорение наблюдалось в сегменте товаров длительного пользования, включая легковые автомобили, телерадиотовары, персональные компьютеры, а также электротовары и другие бытовые приборы.

Рост цен на непродовольственные товары по отношению к соответствующему месяцу прошлого года ускорился до уровня января –2,5% г/г после 2,3% г/г в феврале. В то же время рост цен на нерегулируемые услуги оставался сдержанным (0,4% м/м SA и 3,0% г/г в марте после соответственно 0,4% м/м SA и 2,9 % г/г в феврале), в том числе на фоне введения ограничительных мер в отдельных сегментах рынка (туристические услуги, пассажирские перевозки). При условии дальнейшей стабилизации курсовой динамики ожидается исчерпание эффекта переноса валютного курса и нормализация темпов роста потребительских цен. В апреле инфляция прогнозируется на уровне 0,4–0,5% м/м, что соответствует диапазону 2,6–2,7% г/г.

Таблица 15. Индикаторы инфляции

	мар.20	фев.20	январ.20	дек.19	дек.18	дек.17	дек.16
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	2,3	2,4	3,0	4,3	2,5	5,4
в % к предыдущему месяцу	0,6	0,3	0,4	0,4	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,2	0,1	0,1	-	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,2	1,8	2,0	2,6	4,7	1,1	4,6
в % к предыдущему месяцу	1,0	0,6	0,7	0,7	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,8	0,2	0,0	0,0	-	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	2,3	2,5	3,0	4,1	2,8	6,5
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,0	0,2	0,1	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,1	0,2	0,2	-	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,0	3,0	2,8	3,8	3,9	4,3	4,9
в % к предыдущему месяцу	0,1	0,4	0,2	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,8	0,3	0,2	0,2	-	-	-
Базовая инфляция (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,6	2,4	2,7	3,1	3,7	2,1	6,0
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,1	0,2	0,1	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,1	0,0	0,1	-	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,6	2,3	2,5	2,9	3,4	2,6	5,8
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,2	0,2	0,1	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,1	0,1	0,1	-	-	-

*оценка Минэкономразвития России

Источник:

https://www.economy.gov.ru/material/file/816aef29973b5bbd58c1c229af408f36/200407_cpi_pic.pdf

Таким образом, с учетом наблюдаемой волатильности на валютном рынке ускорение годовой инфляции с текущих низких уровней может начаться раньше, чем предполагалось.

Таблица 16. Основные социально - экономические показатели России за январь-февраль 2020 года

	2019 г.	в % к 2018 г.	Сравнение 2018 г. в % к 2017 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	109361,5 ¹⁾	101,3	102,5
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	19318,8 ²⁾	101,7	105,4
Реальные располагаемые денежные доходы		100,8 ³⁾	100,1
1) Превыш. оценки. 2) Оценочные данные. 3) Оценки.			

	Февраль 2020 г.	в % к		Январь-февраль 2020 г. в % к январь-февралю 2019 г.	Сравнение		
		февраль 2019 г.	январь 2020 г.		февраль 2019 г. в % к февралю 2018 г.	январь 2019 г.	январь-февраль 2019 г. в % к январь-февралю 2018 г.
Индекс промышленного производства		103,3	99,4	102,2	103,6	97,3	102,7
Производство сельского хозяйства, млрд рублей	191,1	103,1	110,6	103,0	100,9	110,4	100,7
Грузооборот транспорта, млрд т-км	438,7	90,9	94,3	98,1	101,8	91,2	102,1
в том числе железнодорожного транспорта	197,4	98,6	94,2	96,7	101,7	90,8	102,0
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2619,8	104,7	99,3	103,7	102,1	97,4	102,0
Объем платных услуг населению, млрд рублей	830,9	100,9	98,4	101,5	100,3	99,6	99,5
Индекс потребительских цен		102,3	100,3	102,4	105,2	100,4	105,1
Индекс цен производителей промышленных товаров		98,8	99,5	98,9	109,2	100,1	109,6
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,4 ¹⁾	93,7	98,4	94,3	96,0	99,7	94,8
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Росстата), млн человек	0,7	91,4	104,3	93,3	99,9	108,8	97,1
1) Предварительные данные.							

	Январь 2020 г.	в % к		Сравнение	
		январь 2019 г.	декабрь 2019 г.	январь 2019 г. в % к январю 2018 г.	декабрь 2018 г.
Внешнеторговый оборот ¹⁾ млрд долларов США	46,6	98,5	73,1	94,0	74,8
в том числе:					
экспорт товаров	29,5	95,7	74,6	91,8	75,5
импорт товаров	17,0	100,7	70,6	98,5	73,3
Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций:					
номинальная, рублей	46674	109,1	74,8	106,1	75,6
реальная		106,5	74,5	101,1	74,8
1) В декабре 2019 г. действовали новые курсы.					

Источник: https://gks.ru/bgd/free/B20_00/Main.htm

4.2. Социально-экономическое положение Казани по итогам 2019 г.⁹

В Казани в течение прошедшего года сохранялась достаточно стабильная социально-экономическая ситуация.

Выросли объемы промышленного производства, жилищного строительства и платных услуг населению. Сохраняется на прежнем высоком уровне объем инвестиций в основной капитал. Уменьшился уровень зарегистрированной безработицы. Вырос уровень заработной платы и оборот розничной торговли.

В целом 2019 год стал для Казани годом дальнейшего социально-экономического развития. Экономическая ситуация в городе характеризуется следующими показателями:

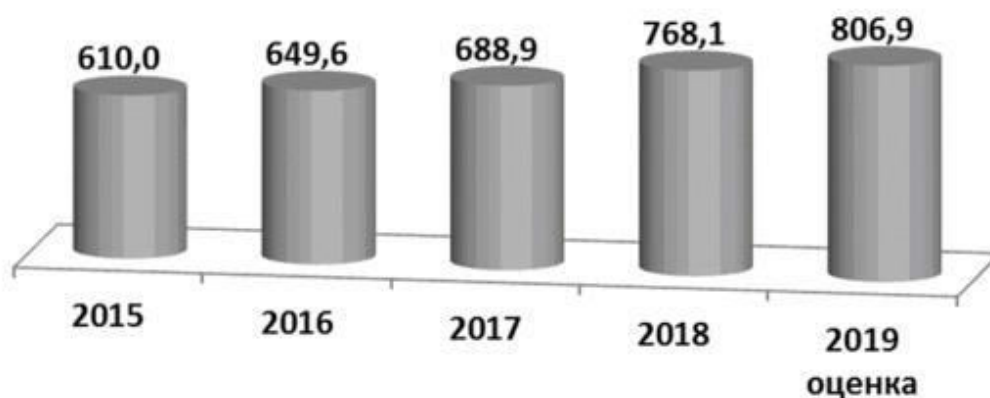
Таблица 17. Основные социально - экономические показатели г. Казани по итогам 2019г.

Показатели	2018 г.	2019 г.	2019 г. к 2018 г., %
Общезакономические городские показатели			
Валовой территориальный продукт, млрд руб.	768,1	806,9 <*>	101,3 <*>
Объем отгруженных товаров собственного производства, млрд руб.	430,0	430,6	100,1
Индекс промышленного производства, %	104,8	102,8	102,8
Индекс потребительских цен, % (в среднем за год)	102,5	104,1	104,1
Среднемесячная заработная плата, тыс. руб.	37,93	40,77 <*>	104,7 <*>
Уровень безработицы, %	0,51	0,55	
Инвестиции в экономику города, млрд руб.	190,1	205,9 <*>	103,1 <*>
Оборот розничной торговли, млрд руб.	532,4	553,7	100,1

Источник: <http://docs.cntd.ru/document/561786730>

По оценке валовой территориальный продукт г. Казани в 2019 году достигнет 806,9 млрд руб.

Таблица 18. Валовой территориальный продукт, млрд руб.

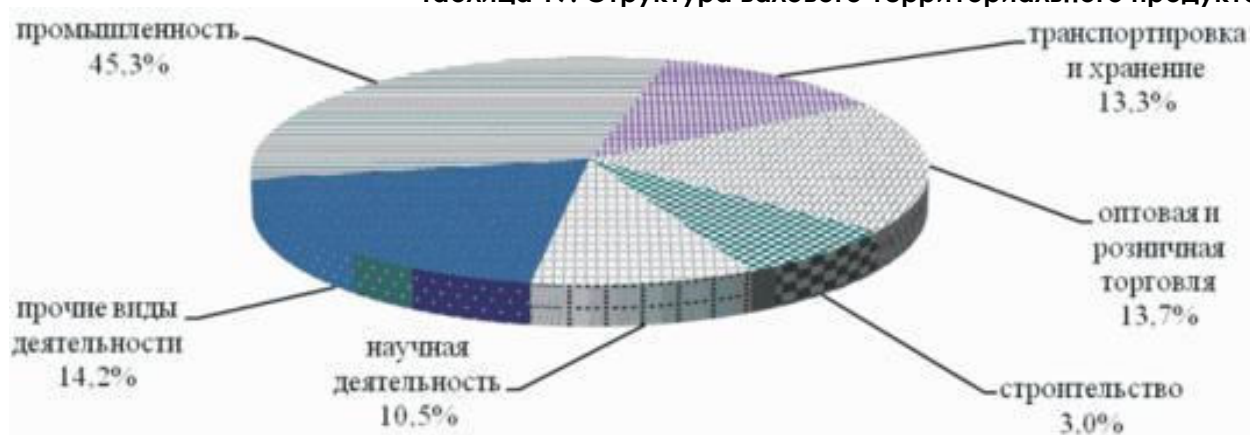


Источник: <http://docs.cntd.ru/document/561786730>

Промышленность - важнейший сектор экономики, определяющий социально-экономическое развитие города Казани. Доля промышленного производства составляет 45,3% валового территориального продукта.

⁹ <http://docs.cntd.ru/document/561786730>

Таблица 19. Структура валового территориального продукта



Источник: <http://docs.cntd.ru/document/561786730>

Индекс промышленного производства по итогам 2019 года составил 102,8% к 2018 году.

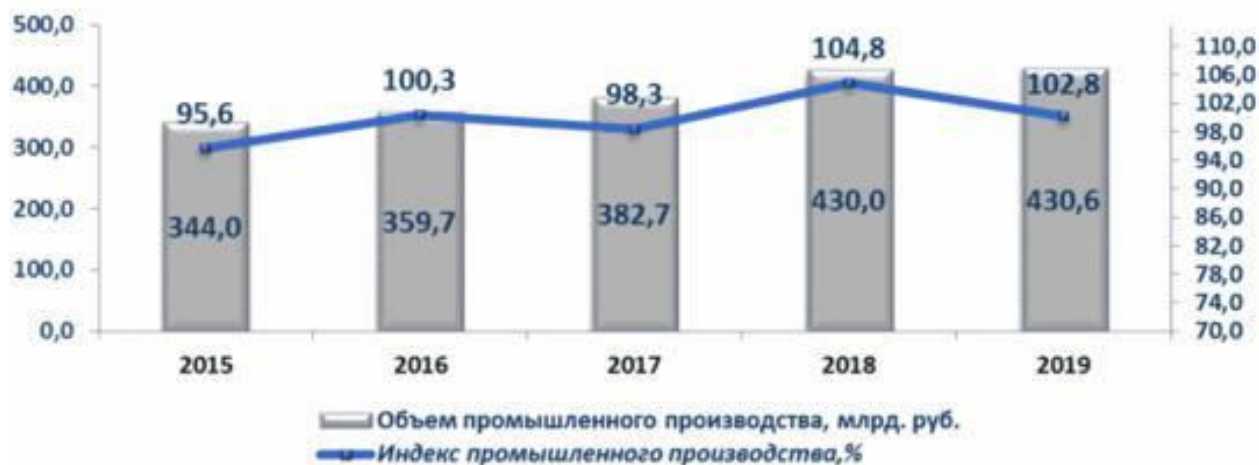
Объем отгруженной продукции в целом по городу по итогам 2019 года составил 430,6 млрд руб.

Крупными и средними промышленными предприятиями г. Казани в январе - декабре 2019 года отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и оказано услуг на сумму свыше 330,0 млрд руб.

Подавляющее большинство отраслей продолжало, как и в предыдущие годы, стабильно наращивать темпы.

По итогам 2019 года заметный рост производства достигнут на предприятиях по производству прочих готовых изделий (на 26%), по производству машин и оборудования, не включенных в другие группировки (на 19,9%), по производству готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования (на 18,6%), по производству бумаги и бумажных изделий (на 16,4%), по производству автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (на 12,4%), по производству напитков (на 7,9%).

Таблица 20. Показатели промышленного производства.



Источник: <http://docs.cntd.ru/document/561786730>

58,1% от общего объема промышленного производства города приходится на четыре вида деятельности: химическое производство - 31,3%; обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха - 12,3%; производство компьютеров, электронных и оптических изделий - 8,7%; производство резиновых и пластмассовых изделий - 5,8%.

Состояние инвестиционного климата является одним из важнейших показателей общеэкономической ситуации и перспектив развития города Казани. Казань обладает благоприятным инвестиционным климатом, что, в частности, находит отражение в позитивной динамике инвестиций.

С начала года в экономику города привлечено 99,98 млрд руб. инвестиций в основной капитал, что на 10,9% ниже уровня прошлого года. При этом общий объем инвестиций, привлеченных крупными и средними предприятиями, составил 58,8 млрд руб., или 77,6% к уровню прошлого года.

Основные направления инвестирования 2019 года - жилищное строительство, объекты образования, дорожно-транспортная инфраструктура.

В структуре инвестиций в основной капитал 47% составляют привлеченные средства, собственные соответственно - 53%.

В городе создана эффективная система поддержки развития инновационной инфраструктуры, включающая в себя сеть технопарков и бизнес-инкубаторов, инвестиционно-венчурное финансирование, систему поддержки новых инновационных компаний на этапе старта, объединения промышленников и предпринимателей, консалтинговые, лизинговые компании.

В настоящее время на территории г. Казани функционирует 30 субъектов инновационно-инвестиционной инфраструктуры: технопарки, технополисы, бизнес-инкубаторы, индустриальные парки и промышленные площадки.

Одним из инструментов продвижения города на отечественной и международной арене, а также повышения его инвестиционной привлекательности является участие в международных конкурсах и премиях. В октябре 2019 года казанский проект "Реформирование системы организации здорового школьного питания в г. Казани" стал победителем IV Премии Городской продовольственной политики Милана 2019 в одной из ключевых номинаций "Устойчивое и здоровое питание", а в ноябре 2019 года - победителем престижной международной премии Tehran Golden Adobe Global Award 2019 в номинации "Развитие местного самоуправления, планирование и управление".

За 2019 год среднемесячная заработная плата занятых в экономике г. Казани по оценке составила 40 771,0 руб., темп роста ожидается на уровне 107,5%, при этом ожидается рост средней заработной платы на крупных и средних предприятиях на 9,4%, на малых на 1,0%.

В 2019 году по-прежнему был актуален вопрос своевременности выплаты заработной платы на предприятиях, в организациях города.

На 01.01.2020 сумма задолженности по заработной плате на предприятиях составила 56,9 млн руб. перед 628 работниками. С начала года задолженность уменьшилась на 12,8 млн рублей.

Как и в предыдущие годы, продолжалась работа телефона горячей линии по нарушениям трудовых прав. На 01.01.2020 в Городскую комиссию по повышению уровня жизни и легализации доходов поступило 59 обращений по нарушению трудовых прав, всем заявителям даны соответствующие ответы и рекомендации.

Уровень безработицы на 01.01.2020 - 0,55%, численность официально зарегистрированных безработных составила 3 574 человека.

4.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Согласно п. V Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г.: для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Сегментация (сегментирование) – это процесс разделения рынка на группы потребителей по заранее определенным признакам, позволяет сконцентрировать средства на наиболее эффективном направлении (наиболее привлекательном сегменте – по правилу Парето). Сегмент рынка – это однородная совокупность потребителей, одинаково реагирующих на товар и маркетинговые действия. Целевой сегмент (рынок) – сегмент, выбранный в результате исследования рынков сбыта той или иной продукции или услуги, характеризующийся минимальными расходами на маркетинг и обеспечивающий для собственника основную долю результата ее деятельности (прибыли или других критериев цели вывода на рынок товара или услуги).

Под сегментацией понимается разделение рынка на сегменты, различающиеся своими параметрами или реакцией на разные виды деятельности на рынке. Необходимым условием сегментации является неоднородность ожидания покупателей и покупательских состояний. Сегмент рынка - это его часть, определенная особым образом, которая может быть эффективно обслужена.

В части рынка недвижимого имущества, его структура определяется объемами недвижимости, требующимися для нормального функционирования в зависимости от экономического развития города, района, региона, государства.

Рынок недвижимости подразделяется на следующие сегменты:

- рынок жилой недвижимости;

Рынок жилья подразделяется на рынок городского жилья и рынок загородного жилья. Городской жилой фонд делится на несколько групп: жилье низкого качества, типовое жилье, застройки сталинских времен, дома улучшенной планировки, элитное жилье. При этом качество жилья и его местоположение являются основными параметрами, влияющими на спрос на рынке жилья и учитываемыми в ценах на жилье. Формирование рынка загородного жилья связано со

снятием ограничений на индивидуальное загородное строительство. Спрос на загородное жилье в первую очередь зависит от его месторасположения.

- рынок коммерческой недвижимости;

Рынок нежилых помещений или рынок коммерческой недвижимости гораздо меньше, чем рынок жилья, количество проводимых операций невелико, но в связи с высокой стоимостью объектов является привлекательным для компаний, работающих на данном рынке. На рынке коммерческой недвижимости преобладают сделки аренды, а не купли-продажи или мены, как на рынке жилья.

Этот рынок подразделяется на несколько сегментов, которые дифференцируются по функциональному назначению: офисные, торговые, гостиницы (дома отдыха), складские, производственные. Данный сегмент недвижимого имущества является приносящим доход (недвижимость для бизнеса).

Для целей оценки земля, здания и сооружения подразделяют на два класса: неспециализированная и специализированная недвижимость.

Неспециализированная недвижимость — это недвижимость, на которую существует всеобщий спрос и которая обычно покупается, продается или арендуется на открытом рынке с целью использования ее для существующих или аналогичных целей, в качестве инвестиции или для развития и освоения.

Специализированная недвижимость - это недвижимость, которая в силу своего специального характера редко продается на открытом рынке (если вообще когда-либо продается) для продолжения существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости обычно обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером, местом расположения или сочетанием этих факторов:

- здания, сооружения и помещения социальной сферы и городской инфраструктуры, не приносящие дохода от эксплуатации (больницы, детские сады и т.п.);

- рынок земельных участков.

Земля является составной частью объектов недвижимого имущества (зданий и сооружений). Земельный рынок как сложный самостоятельный вид рынка принято делить на относительно однородные подвиды или разновидности по целевому назначению земель, которые затем подразделяются по размеру участков, местоположению, формам собственности, качеству земель, расстоянию от промышленных центров и т. д. Спрос и цена реализуемых участков зависит от назначения участка, удаленности от города, престижности местоположения, наличия поблизости водоемов и леса.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. В таблице ниже приведена одна из общепринятых классификаций рынков недвижимости.

Таблица 21. Классификация рынков недвижимости¹⁰

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, имущественных комплексов, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных и складских помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений (офисных, торговых)
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли – продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

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

Земельные участки из состава объекта оценки относятся к рынку земельные участки коммерческого назначения.

¹⁰ Экономика недвижимости: Учебное пособие: «Экономика недвижимости», Таганрогский государственный радиотехнический университет, С.В. Гриненко, Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004.

4.4. Анализ земельного рынка г. Казани и Республики Татарстан

Рынок продаж земельных участков находится в стадии развития, то есть, еще не сформировался. Наибольшее количество сделок связано с выкупом земельных участков собственниками зданий, строений, сооружений, и в соответствии со ст. 36 Земельного кодекса проводится по нормативной стоимости (стоимости выкупа), рассчитываемой кадастровой стоимости.

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 22. Мониторинг цен на незастроенные земельные участки составлен на основе цен предложений, полученных из печатных изданий о недвижимости, и от оценочных фирм¹¹

Город (район)	Месторасположение	Минимальная стоимость, тыс. руб. за м2	Максимальная стоимость, тыс. руб. за м2
Казань	Исторический центр	10,0	35,0
	Транспортные магистрали	6,0	15,0
	Районы массовой жилой застройки	2,5	12,0
	Промышленная зона	1,5	8,0
Альметьевск	Центральная часть города	1,5	12,0
	Районы массовой жилой застройки	1,3	8,0
	Промышленная зона	0,5	2,5
Набережные Челны, Нижнекамск	Центральная часть города	1,6	8,5

¹¹ <https://statirelt.ru/>

Город (район)	Месторасположение	Минимальная стоимость, тыс. руб. за м2	Максимальная стоимость, тыс. руб. за м2
	Районы массовой жилой застройки	1,2	6,5
	Промышленная зона	0,25	0,5
Бугульма, Лениногорск		0,3	0,75
Елабуга, Чистополь		0,15	0,50
Верхнеуслонский район		0,3	2,5
Высокогорский район		0,3	1,5
Зеленодольский район		0,5	3,5
Лаишевский район		0,3	3,2
Пестречинский район		0,3	2,0
Рыбно-Слободской район		0,25	0,8
Тукаевский район		0,15	0,4

Источник: <https://statirelt.ru/>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

транспортных магистралей предлагаются от 6 до 15 тыс. руб. за 1 кв.м., в районах жилой застройки - от 2,5 до 12 тыс. руб. за 1 кв.м., в промышленной зоне города под соответствующее строительство не превышают 3,5 тыс. руб. за 1 кв. м.

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

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

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

В базе Росреестра отсутствуют данные о сделках по продаже или аренде нежилых зданий, сопоставимых с оцениваемыми.

Данные о предложениях по продаже объектов, сопоставимых с оцениваемыми по основным ценообразующим факторам приведены в таблицах ниже.

Таблица 23. Данные о продаже земельных участков

№ п/п	Тип	Площадь, сот.	Адрес	Цена	Стоимость 1 сот./руб.	Ссылка на объявление
1	Продажа коммерческой земли	3,15	Республика Татарстан, Казань, улица Калинина	4 900 000	1 555 556	https://www.cian.ru/sale/commercial/228887093
2	Продажа коммерческой земли	20	Республика Татарстан, Казань, Салмачи пгт	5 000 000	250 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/217231299
3	Продажа коммерческой земли	7,35	Республика Татарстан, Казань, Габдуллы Тукая улица	8 500 000	1 156 463	https://www.cian.ru/sale/commercial/217122995
4	Продажа коммерческой земли	8,54	Республика Татарстан, Казань, улица Сары Садыковой	12 500 000	1 463 700	https://www.cian.ru/sale/commercial/228886584
5	Продажа коммерческой земли	13	Республика Татарстан, Казань, улица Мартына Межлаука	13 000 000	1 000 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/197548731
6	Продажа коммерческой земли	5,99	Республика Татарстан, Казань, улица Калинина	14 980 000	2 500 835	https://www.cian.ru/sale/commercial/228886861
7	Продажа коммерческой земли	17,17	Республика Татарстан, Казань, Габдуллы Тукая улица	17 000 000	990 099	https://www.cian.ru/sale/commercial/217122709
8	Продажа коммерческой земли	7,55	Республика Татарстан, Казань, улица Калинина	19 000 000	2 516 556	https://www.cian.ru/sale/commercial/228887095
9	Продажа коммерческой земли	14,03	Республика Татарстан, Казань, Подлужная улица	29 000 000	2 066 999	https://www.cian.ru/sale/commercial/228886654
10	Продажа коммерческой земли	22,37	Республика Татарстан, Казань, Подлужная улица	39 000 000	1 743 406	https://www.cian.ru/sale/commercial/228887195
11	Продажа коммерческой земли	36	Республика Татарстан, Казань, улица Тази Гиззата	90 000 000	2 500 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/228886894
12	Продажа коммерческой земли	5,88	Республика Татарстан, Казань	14 000 000	2 380 952	https://www.cian.ru/sale/commercial/228105958

№ п/п	Тип	Площадь, сот.	Адрес	Цена	Стоимость 1 сот./руб.	Ссылка на объявление
13	Продажа коммерческой земли	10	Республика Татарстан, Казань, улица Михаила Худякова, 3	14 990 000	1 499 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/226820177
14	Продажа коммерческой земли	33,7	Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Татарская слобода, Габдуллы Тукая ул., 110/51	31 000 000	919 881	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/205731667/
15	Продажа коммерческой земли	40	Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Центр	28 000 000	700 000	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/193199814/
Минимальное					250 000	
Среднее					1 549 563	
Максимальное					2 516 556	

Источник: данные рынка

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

На разброс цен коммерческой недвижимости обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, условия, финансового расчета, инфраструктура, использование или назначение объекта, материал основных конструкций и планировка объекта, техническое состояние объекта, транспортная и пешеходная доступность, наличие рядом аналогичных объектов, соответствие объекта принципу НЭИ.

Передаваемые права на объект

Значение фактора принято на основании Справочника Оценщика недвижимости – 2018, под редакцией Лейфера Л.А., «Земельные участки, Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг», стр. 72, таб.12.

Таблица 24. Передаваемые права на объект

Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,75	0,78

Источник: Справочник Оценщика недвижимости – 2018, под редакцией Лейфера Л.А., «Земельные участки, Часть 2.

Условия финансирования

Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих корректировок к цене сделки. Диапазон ценообразующего фактора не определяется.

Время продажи/предложения.

Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени. В случае различия в датах предложения и оценки корректировка вводится в соответствии с индексом инфляции за период с даты предложения аналога до даты оценки. Если различия не превышают срок экспозиции для земельных участков, то корректировка не вводится.

Срок экспозиции для земельных участков определен на основании данных сайта <https://statirelt.ru> по состоянию на 01.04.2020. Для земельных участков коммерческого назначения для дачного строительства срок экспозиции составляет 2-9 месяцев.

Таблица 25. Сроки экспозиции, мес.

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - Типичные для рынка
01.04.2020 года

Итоги расчетов Statirelt на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал¹

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ² , мес.	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населенных пунктов (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений)	2	9	5	4	5	6
2	Земельные участки населенных пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	5	14	9	7	10	11
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	4	17	9	7	10	11
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	7	24	13	10	14	16

Скидка на торг.

Таблица 26. Скидка на торг

Таблица 121

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

Источник: Справочник Оценщика недвижимости – 2018, под редакцией Лейфера Л.А., «Земельные участки, Часть 2.

Категория земель.

Данный фактор учитывает зависимость цены от категории земель. Категория земель имеет важное значение при определении стоимости земельных участков, в случае отсутствия отличий по данному параметру корректировка не вводится.

Разрешенное использование.

Данный фактор учитывает зависимость цены от разрешенного использования. Разрешенное использование является основным ценообразующим фактором для земельных участков. Как правило, при развитом рынке Оценщик выбирает аналоги схожие по виду разрешенного использования и старается избежать проведения корректировки на разрешенное использование.

Местоположение.

На стоимость объекта оценки оказывает существенное влияние его местоположение. Как правило, при развитом рынке Оценщик выбирает аналоги схожие по местоположению с оцениваемым объектом, и в случае отсутствия отличий по данному параметру корректировка не вводится.

Для определения величины корректировки оценщик использовал данные Справочника оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки. Часть 1. Под ред. Лейфера Л.А.

Таблица 27. Корректирующие коэффициенты на местоположение

Под офисно-торговую застройку			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,87	0,86	0,89
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,80	0,78	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,75	0,72	0,77
Окраины городов, промзоны	0,65	0,62	0,67
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,71	0,77

Источник: Справочник Оценщика недвижимости – 2018, под редакцией Лейфера Л.А., «Земельные участки, Часть 1.

Общая площадь.

Данная поправка отражает тот факт, что при увеличении площади объекта его удельная стоимость, как правило, снижается. Значение фактора принято на основании данных Справочника оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки. Часть 2. Под ред. Лейфера Л.А.

Таблица 28. Корректирующие коэффициенты на площадь

Таблица 34

Земельные участки под офисно-торговую застройку и объекты рекреации (коммерческого назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, га		аналог				
объект оценки	<0,1	<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-0,3	>3
	0,1-0,5	0,88	1,00	1,12	1,26	1,32
	0,5-1,0	0,78	0,90	1,00	1,13	1,18
	1,0-0,3	0,70	0,79	0,89	1,00	1,05
	>3	0,66	0,76	0,85	0,95	1,00

Источник: Справочник Оценщика недвижимости – 2018, под редакцией Лейфера Л.А., «Земельные участки, Часть 2.

Рельеф.

Данный фактор учитывает зависимость цены от рельефа.

Участки с неровным рельефом, имеют меньшую стоимость, так как для проведения строительства необходимы предварительные работы по выравниванию рельефа. Как правило, при развитом рынке Оценщик выбирает аналоги схожие по рельефу с оцениваемым объектом и в случае отсутствия отличий по данному параметру корректировка не вводится.

Таблица 29. Величина корректирующих коэффициентов на рельеф

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.04.2020 года

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель с/х назначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки с/х назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные для капитального строительства и/или использования по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	Участки при одном из перечисленных ниже факторов: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типовых для этой территориальной зоны объектов капитального строительства *; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,74	0,93	0,84
С панорамным видом на окрестность	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,06	1,20	1,13
	Земельные участки с панорамным видом на море, реку, горы и другие особые объекты природного ландшафта	1,09	1,34	1,21

Источник: <https://statiet.ru/> по состоянию на 01.04.2020 г.

Подъездные пути.

Данный фактор учитывает зависимость цены от наличия подъездных путей. Участки без подъездных путей, имеют меньшую стоимость, так как для их эксплуатации необходимы дополнительные затраты на устройство подъезда к участку. Как правило, при развитии рынка Оценщик выбирает аналоги схожие по фактору наличия/отсутствия подъездных путей. В случае отсутствия отличий по данному параметру корректировка не вводится.

Наличие инженерных коммуникаций.

Данный фактор учитывает зависимость цены от наличия инженерных коммуникаций.

Таблица 30. Корректировка на состав инженерных коммуникаций

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.04.2020 года

Итоги расчета StatPlanet на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

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

Примечания:

Источник: <https://statiet.ru/> по состоянию на 01.04.2020 г.

Наличие улучшений на участке.

Земельные участки с дополнительными улучшениями стоят дороже, чем свободные участки. Дополнительными улучшениями могут быть дома, дачные домики, хозяйственные постройки, заборы и ворота. Участки без улучшений, имеют меньшую стоимость, в виду своей меньшей полезности для покупателя. Как правило, при развитии рынка Оценщик выбирает аналоги схожие по наличию/отсутствию улучшений с оцениваемым объектом и в случае отсутствия отличий по данному параметру корректировка не вводится.

Таблица 31. Корректировка на наличие улучшений на Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков - корректировки на 01.04.2020 года

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

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

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не огороженные, не освещенные			1,00
2	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,06	1,19	1,12
3	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,04	1,21	1,12
4	Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой , смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной ж/дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью. Для участков производственного и складского назначения	1,03	1,20	1,11
5	Огороженные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным)	1,10	1,25	1,17
6	Огороженные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или лантовым)	1,02	1,11	1,06
7	Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линия, фонари - в зависимости от качества)	1,01	1,05	1,03

Источник: <https://statrielt.ru/> по состоянию на 01.04.2020 г.

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

1. Оцениваемое имущество относится к рынку земельных участков коммерческого назначения.

2. В феврале 2020 г. рост ВВП, по оценке Минэкономразвития России, ускорился до 2,9 % г/г после 1,7 % г/г в январе. С начала года темп роста ВВП оценивается на уровне 2,3 % г/г.

3. Темпы роста ВВП с исключением календарного фактора в феврале, по оценке, сохранились приблизительно на уровне января – 1,7–1,9 % г/г.

4. Уровень безработицы с исключением сезонности в феврале обновил исторический минимум – 4,4 % от рабочей силы. Численность занятого населения с исключением сезонного фактора снизилась на 203,2 тыс. человек (-0,3 % м/м SA), в годовом выражении после январского роста занятость снизилась на 0,5 % г/г.

5. В марте 2020 г. инфляция ускорилась до 2,54%г/г после 2,31%г/г в феврале. Рост цен по отношению к предыдущему месяцу составил 0,6% м/м в марте после 0,3% м/м в феврале, с исключением сезонного фактора –0,5%м/м SA.

6. В Казани в течение прошедшего года сохранялась достаточно стабильная социально-экономическая ситуация.

7. Выросли объемы промышленного производства, жилищного строительства и платных услуг населению.

8. Индекс промышленного производства по итогам 2019 года составил 102,8% к 2018 году.

9. С начала года в экономику города привлечено 99,98 млрд руб. инвестиций в основной капитал, что на 10,9% ниже уровня прошлого года. При этом общий объем инвестиций, привлеченных крупными и средними предприятиями, составил 58,8 млрд руб., или 77,6% к уровню прошлого года.

10. В структуре инвестиций в основной капитал 47% составляют привлеченные средства, собственные соответственно - 53%.

11. Рынок продаж земельных участков находится в стадии развития, то есть, еще не сформировался.

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

13. Стоимость 1 сот. земли на территории Вахитовского района г. Казани варьируется в диапазоне 250 000 – 2 516 556 руб./сот.

14. Срок реализации с учетом текущей экономической ситуацией (пандемией) и местоположения принят на уровне верхней границы и составляет 9 мес.

5. Описание процесса оценки объекта недвижимости

5.1. Понятие справедливой стоимости. Методика расчета

Справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки. (МСФО №13 п.24).

В принципе, это международное понятие соответствует определению рыночной стоимости.

Согласно Положения ЦБ 254-П О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, по ссудной и приравненной к ней задолженности»:

Кредитная организация отражает во внутренних документах:

...порядок и периодичность определения справедливой стоимости залога, то есть такой его цены, по которой залогодатель, в случае если бы он являлся продавцом имущества, предоставленного в залог, имея полную информацию о стоимости имущества и не обязанный его продавать, согласен был бы его продать, а покупатель, имеющий полную информацию о стоимости указанного имущества и не обязанный его приобрести, согласен был бы его приобрести в разумно короткий срок, не превышающий 180 календарных дней (далее - справедливая стоимость залога);

порядок и периодичность оценки ликвидности залога, а также порядок определения (уточнения) размера резерва с учетом обеспечения по ссуде; (Гл.2.п.2.3)

Таким образом, понятие справедливой стоимости залога практически идентично понятию рыночной стоимости, но с ограничением по сроку реализации.

Из этого можно сделать вывод, что справедливая стоимость присуща практически любому обеспечению, у которого есть рыночная стоимость.

Однако методов оценки, относительно стандартных методов оценки рыночной стоимости в МСФО и в Положении 254 – П Банка России не предлагается.

В текущих условиях рынка существуют обоснованные, профессионально и общественно принятые методы определения рыночной стоимости.

С учетом целей данной оценки при расчете справедливой стоимости Оценщик использует методы определения рыночной стоимости принимая во внимания вышеизложенные требования и понятия.

5.2. Характеристика подходов оценки справедливой 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)».

Согласно п. 28 ФСО 7 «В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, 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 недвижимости».

5.3. Описание подходов и методов оценки рыночной стоимости

5.3.1. Доходный подход

Доходный подход к оценке недвижимости основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость в обмен на право получать будущую прибыль от ее эксплуатации и от последующей продажи.

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;
- метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;
- метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов - и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;
- структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;
- для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;
- 3) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Основные методы, используемые для оценки зданий и сооружений в рамках подхода:

- метод прямой капитализации дохода (предполагается, что приносимый объектом доход, будет относительно постоянным);
- метод дисконтирования денежных потоков (применяется при условии, что доход, приносимый объектом, будет непостоянным во времени; учитывает изменения на рынке недвижимости (рост цен, спад), а также необходимые инвестиции в объект на любом этапе владения им).

5.3.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход к оценке недвижимости предполагает, что ценность объекта определяется тем, за какую цену он может быть продан при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

- сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

- в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

- при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

- для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема; в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

Поскольку объекты часто различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения проданных объектов с оцениваемой собственностью можно столкнуться с большими сложностями; поэтому имеющиеся данные необходимо привести к общему знаменателю. Таким общим знаменателем может быть либо физическая, либо экономическая единица.

Разные способы расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом, позволяют классифицировать вводимые поправки следующим образом:

- Процентные;
- Стоимостные относительные;
- Стоимостные абсолютные.

Процентные поправки, как правило, вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Рассуждения при этом сводятся к следующему: если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент. В противном случае к цене сопоставимого аналога применяется понижающий коэффициент.

Стоимостные поправки:

- Денежные поправки, вносимые к единице сравнения (1 кв. м), изменяют цену объекта аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога. В противном случае к цене сопоставимого аналога применяется отрицательная поправка.

- Денежные поправки, вносимые к цене объекта-аналога в целом, изменяют ее на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта.

Основные методы, используемые для оценки зданий и сооружений в рамках подхода:

- Расчет стоимости объекта оценки методом прямого сравнения продаж;
- Расчет стоимости объекта оценки методом ВРМ.

5.3.3. Затратный подход

Затратный подход основывается на принципе Замещения, согласно которому инвестор поступает неоправданно, если платит за объект недвижимости сумму большую, чем та, за которую он может приобрести (путем покупки прав на земельный участок и строительства объекта недвижимости) объект недвижимости аналогичной полезности.

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

- затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

- затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

- в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

1. определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
2. расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
3. определение прибыли предпринимателя;
4. определение износа и устареваний;
5. определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
6. определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

- для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

1. расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:
2. данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
3. данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
4. сметных расчетов;
5. информации о рыночных ценах на строительные материалы;
6. других данных;

- затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

- для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

- величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

5.4. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки

Согласно ФСО №1: «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 состав объекта оценки включены три земельных участка, оценщик в связи с развитым рынком продажи земельных участков на территории г. Казани, принял решение отказаться от использования методов затратного подхода.

Согласно ФСО №1: «Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы». При наличии достаточного количества достоверной информации об ожидаемой инвесторами доходности, выражаемой через значения коэффициента капитализации и ставки дисконтирования, доходный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки, особенно для крупных и многопрофильных объектов.

Для определения рыночной стоимости земельных участков оценщик отказался от применения методов доходного подхода по причине отсутствия достаточного количества информации о наиболее сопоставимых земельных участках, предоставляемые на условиях аренды.

Согласно ФСО №1: «Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов». При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

У оценщика достаточно достоверной информации для применения сравнительного подхода в настоящей оценке. Таким образом, Оценщик решил применить сравнительный подход ко всем объектам недвижимости из состава объекта оценки.

В соответствии с ФСО №1 «Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке». Так как в рамках данного отчета при определении

рыночной стоимости объекта оценки использовался метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода, поэтому согласование не требуется.

6. Расчет справедливой стоимости земельных участков методом сравнения продаж

6.1. Общие положения

Применение метода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- Изучение рынка и сбор данных. На этом этапе, из представленных на рынке объектов недвижимости, отбираются объекты сопоставимые с оцениваемым по основным позициям. Основными критериями при этом служат: условия продажи, время продажи, местоположение, конструктивные особенности строения (этажность, год постройки, материал стен, общая площадь, состояние и т.п.);

- Проверка и анализ полученных данных. На этом этапе из сделанной выборки отбираются, как правило, не менее 3-х объектов в максимальной степени соответствующих оцениваемому и уточняются (у собственника или его представителя) данные указанные в объявлении на продажу. Основными критериями при этом служат в основном конкретные характеристики объекта аналога (юридический статус, капитальность встроенного помещения, год постройки, общая площадь, внутреннее состояние, наличие парковки и т.д.);

- Внесение корректировок и определение стоимости объекта оценки: На этом этапе в стоимость выбранной единицы сравнения вносятся корректировки, учитывающие имеющиеся различия между оцениваемым объектом и каждым из аналогов.

- Оценка точности результата. На этом этапе оценивается точность полученного результата, характеризующая отношением среднеквадратичного отклонения (S_x) к среднему значению (X) скорректированной стоимости в принятой для расчета выборке.

В итоге рыночная стоимость объекта оценки определяется как результат взвешивания скорректированных цен объектов-аналогов. Данные об отобранных для сравнения объектах приведены в Приложении к отчету.

Так как земельные участки имеют сопоставимое местоположение, вид разрешённого использования, при определении рыночной стоимости оценщик использовал сумму оцениваемых земельных участков.

6.2. Выбор единицы сравнения

В качестве единицы сравнения принимается – 1 сотка общей площади земельного участка.

Выбор данной единицы сравнения обусловлен тем, что она является типичной, исторически сложившейся сравнительной характеристикой на рынке оцениваемого объекта.

Отказ от использования иных единиц сравнения связан с тем, что они в значительно меньшей степени используются потенциальными продавцами и покупателями.

6.3. Определение рыночной стоимости земельных участков коммерческого назначения

Исходя из текущей ситуации и выводов о наиболее эффективном использовании оценщик принял решение в качестве объектов-аналогов использовать сопоставимые по законодательно разрешенному функциональному назначению, а затем для учета сложившейся ситуации и ограниченном использовании оцениваемых земельных участков, исходя из предположения о выкупе оцениваемых земельных участков и последующем изменении вида разрешенного использования будет применена корректировка на вид разрешенного использования.

Выбор объектов-аналогов

Правило отбора объектов-аналогов состоит в том, что для проведения расчетов выбираются объекты, относящиеся к одному с объектом оценки сегменту рынка и сопоставимые с объектом оценки по ценообразующим факторам. При выборе сопоставимых объектов недвижимости Оценщик руководствуется результатами анализа наиболее эффективного использования объекта оценки.

Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах ограничен информацией, которая содержится в открытом доступе в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов обосновано тем, что для расчетов выбраны только максимально сопоставимые с объектом оценки объекты-аналоги в количестве, достаточном для оценки стоимости.

В ходе анализа рынка Оценщик выбрал в качестве аналогов три земельных участка, наиболее подходящих по основным количественным и качественным характеристикам.

Ключевыми критериями для отбора объектов являлись:

- вид разрешенного использования,
- расположение участка, ближайшее окружение,
- отсутствие улучшений на земельном участке
- коммуникации расположены «по границе»,

• максимальное соответствие участка основным количественным и качественным характеристикам (транспортная доступность, площадь и др.).

В рамках данного отчета для определения рыночной стоимости земельных участков, которые имеют различное назначение, в качестве базового объекта принимался один из земельных участков определенной группы. Ниже приведены таблицы с аналогами для определенной группы земельных участков (см. название таблиц). Характеристики базовых объектов приведены в расчетных таблицах.

Таблица 32. Описание объектов-аналогов

Параметр	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/193199814/	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/197548731/	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/166847615/
Наименование объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Категория земли	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	магазины, торговые центры, рынки.	Деловое управление	Торговые центры
Качество передаваемых прав	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования и продажи	Рыночные. Прямая продажа	Рыночные. Прямая продажа	Рыночные. Прямая продажа
Месторасположение объекта	Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Центр	Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Татарская слобода, ул. Мартына Межлаука	Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Аметьево, Крымская ул.
Местоположение в городе	Исторический центр	Исторический центр	Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы
Расположение относительно "красной" линии	Первая линия	Первая линия	Первая линия
Общая площадь земельного участка, сот	40,0	13,0	7,35
Наличие коммуникаций	Имеет возможность к подключению	Имеет возможность к подключению	Имеет возможность к подключению
Наличие инвестпроекта	нет	нет	есть
Наличие улучшений	Не застроен	Не застроен	Не застроен
Подъездные пути	хорошие	хорошие	хорошие
Цена предложения, руб.	28 000 000	13 000 000	5 600 000
Стоимость предложения за единицу площади (руб./сотка)	700 000	1 000 000	761 905
Дата предложения	Апрель 2020 г.	Апрель 2020 г.	Апрель 2020 г.

Источник: данные рынка

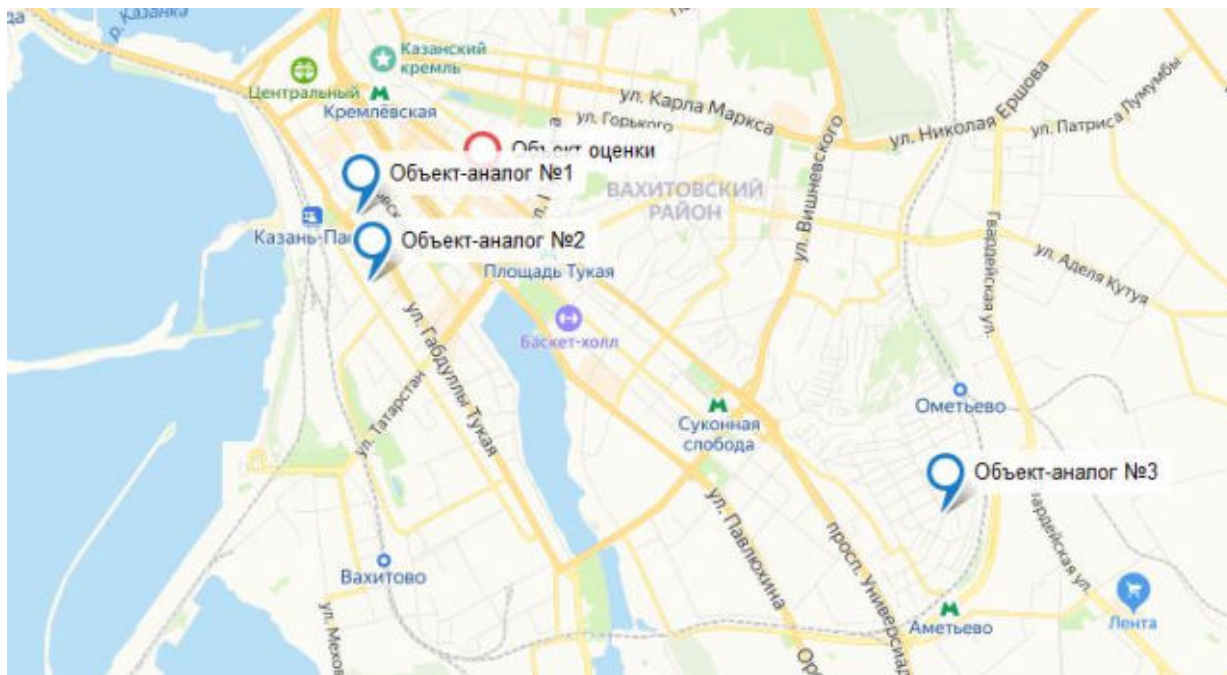


Рисунок 5. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов (источник <https://yandex.ru/map-constructor>)

Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений

Данная поправка отражает тот факт, что при определении цен объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом.

Корректировка по условиям торга для земельных участков под размещение офисно-торговых объектов - принята в размере 12,4%, с учетом местоположения в историческом центре и в условиях текущей экономической ситуации величина корректировки принята на уровне верхней границы расширенного интервала.

Таблица 33. Корректировки на торг

Таблица 130

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	13,3%	12,7%	14,0%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	11,8%	11,3%	12,4%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,6%	15,7%	17,5%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,7%	11,1%	12,3%
4.2. Земельные участки под ИЖС	10,7%	10,0%	11,4%
5. Земельные участки под объекты рекреации	15,3%	14,5%	16,1%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	13,1%	12,4%	13,7%

Источник информации: Справочника оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Под редакцией Лейфера Л. А. Нижний Новгород, 2018 г.

Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки

Данная поправка отражает тот факт, что цены на недвижимость могут изменяться с течением времени, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а обусловлены общими тенденциями на рынке недвижимости.

Поскольку период предложения аналогов и дата оценки незначительно отличаются друг от друга, то данная корректировка равна 0%.

Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Данная корректировка вводится, когда объект оценки и объекты-аналоги отличаются правовым статусом. Все объекты принадлежат на праве собственности, корректировка равна 0%.

Корректировка на условия финансирования и условия продажи

Условиями финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки являются: вид оплаты, условия кредитования и т.д. Условиями продажи являются: нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами и т.д.

Поскольку объект оценки и аналоги имеют типичные для данного сегмента рынка условия финансирования и продажи, то данная корректировка не применялась.

Корректировка на категорию земельного участка

Разделение земель на категории является следствием зонирования территорий и определения государственной стратегии.

В соответствии с нормами Земельного Кодекса, принадлежность земли к категории — это правовой режим её использования. Отсюда можно сделать вывод, что категория земель — это законодательно закрепленное описание стандартных свойств.

В данном случае корректировка не требуется, так как все земельные участки относятся к землям населенных пунктов и поэтому корректировка не требуется.

Корректировка на вид разрешенного использования

Исходя из текущей ситуации и выводов о наиболее эффективном использовании оценщик принял решение в качестве объектов-аналогов использовать сопоставимые по законодательно разрешенному функциональному назначению, а затем для учета сложившейся ситуации и ограниченном использовании оцениваемых земельных участков, исходя из предположения о выкупе оцениваемых земельных участков и последующем изменении вида разрешенного использования будет применена корректировка на вид разрешенного использования.

Таблица 34. Величина корректировки на вид разрешенного использования

на Разрешенное использование земельного участка - корректировки на 01.04.2020 года				
Предпринимательство	Размещение объектов капитального строительства с целью размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевой деятельности (за исключением банковской и страховой деятельности)	4,0		
Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5 - 4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	4,1	0,79	1,31
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5 - 4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	4,2	0,67	1,45
Рынки	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (квартал, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	4,3	0,41	1,77
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговых площадей, которых составляет до 5000 кв. м	4,4	0,60	1,55
Служебные гаражи	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо	4,5	0,24	0,68
	Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса			0,45

Источник информации: <https://statirelt.ru> по состоянию на 01.04.2020 г.

Таблица 35. Расчет корректировки на вид разрешенного использования

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Вид разрешенного использования	Хранение автотранспорта	магазины, торговые центры, рынки.	Деловое управление	Общественное использование объектов капитального строительства
Коэффициент	0,68	1,05	1,04	1,04

Корректировка, %		-35%	-35%	-35%
------------------	--	------	------	------

Источник информации: расчеты оценщика.

Корректировочный коэффициент для объекта оценки принят на уровне 0,68, так как район местоположения характеризуется как исторический центр и имеет высокую престижность.

Корректировка на местоположение и окружение

Данная поправка отражает тот факт, что цены на объекты недвижимости изменяются в зависимости от их местоположения и окружения. Основными факторами местоположения являются: близость к областным центрам и инфраструктурным объектам, местонахождение в пределах города, транспортная доступность, престижность окружения, экология и иные факторы, индивидуальные для каждого объекта недвижимости.

Таблица 36. Корректировки на местоположение

Под офисно-торговую застройку			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,87	0,86	0,89
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,80	0,78	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,75	0,72	0,77
Окраины городов, промзоны	0,65	0,62	0,67
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,71	0,77

Источник информации: Справочника оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки. Часть 1. Под редакцией Лейфера Л. А. Нижний Новгород, 2018 г.

Таблица 37. Расчет корректировки на местоположение

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Месторасположение объекта	Республика Татарстан г. Казань, ул. Баумана д.31/12	Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Центр	Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Татарская слобода, ул. Мартына Межлаука	Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Татарская слобода, Габдуллы Тукая ул., 110/51
Местоположение в городе	Исторический центр	Исторический центр	Исторический центр	Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	0,80
Корректировка, %		0%	0%	25%

Источник информации: расчеты оценщика.

Корректировка на площадь

При уменьшении (увеличении) площади земельного участка, удельная стоимость 1 га. земли увеличивается (уменьшается).

Корректировка вносилась согласно данным Справочника оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Под редакцией Лейфера Л. А. Нижний Новгород, 2018 г., стр. 101-102.

Соответствующие корректировки указаны в расчетах.

Таблица 38. Корректировки на местоположение

Таблица 34

Земельные участки под офисно-торговую застройку и объекты рекреации (коммерческого назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, га		аналог				
объект оценки	<0,1	<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-0,3	>3
	0,1-0,5	0,88	1,00	1,12	1,26	1,32
	0,5-1,0	0,78	0,90	1,00	1,13	1,18
	1,0-0,3	0,70	0,79	0,89	1,00	1,05
	>3	0,66	0,76	0,85	0,95	1,00

Источник информации: Справочника оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Под редакцией Лейфера Л. А. Нижний Новгород, 2018 г.

Таблица 39. Расчет корректировки на площадь

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь земельного участка, сот	2,95	40	13	7,35
Общая площадь земельного участка, га	0,0295	0,40	0,13	0,0735
Корректировка, %		14%	14%	0%

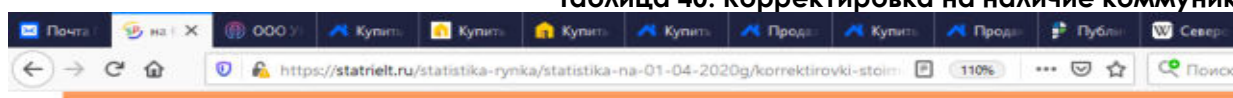
Источник информации: расчеты оценщика.

Корректировка на коммуникации

Данная поправка отражает тот факт, что на формирование рыночной стоимости земельных участков влияет наличие подведенных инженерных коммуникаций, включая электричество, газ, водопровод, канализацию, телефонные линии и др.

Цена работ на подключение коммуникаций зависит от многих факторов: местоположения, требуемых мощностей, состояния действующих сетей, близости участка к населенным пунктам с коммуникациями и т.д. Наиболее важно обеспечение газом, как наиболее дорогостоящее и сложное в подведении. Присутствие электричества и водопровода при прочих равных условиях не столь явно сказывается на стоимости.

Таблица 40. Корректировка на наличие коммуникаций



на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.04.2020 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков \(опубликовано 17.04.2020 г.\)](#)

Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется плановостью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Итоги расчета [СтатРиелт](#) на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

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

Источник информации: <https://statrliet.ru> по состоянию на 01.04.2020 г.

Учитывая, что объект оценки застроен, то коммуникации относятся к нежилому зданию и выделялись для его постройки. Поэтому на основании местоположения объекта оценки и объектов-

аналогов касаются инженерных коммуникаций имеют характеристику – «имеют возможность к подключению к инженерным коммуникациям», так как объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору корректировка не требуется..

Корректировка на наличие инвестиционного проекта

На основании анализа характеристик объектов-аналогов установлено, что объект-аналог имеет проект застройки, поэтому на основании данных Сборник рыночных корректировок (СРК-2019) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича и с учетом местоположения объекта-аналога №3 величина корректировки составит «-10%», для остальных объектов-аналогов корректировка не требуется.

Таблица 41. Корректировка на наличие инвестпроекта

Таблица 24. Диапазоны корректировок для факторов влияния на стоимости земельных участков

№ п/п	Наименование ЗУ	Условия		Диапазоны корректировок	Местоположение земельных участков
Городские земельные участки					
1	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость ж/д вокзала	Удаление на 0,3-0,8 км.	0...18%	Города РФ
2	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к метро	Удаление на 0,3-0,4 км.	0...12%	Москва, С-П,
3	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановке транспорта	Удаление на 0,3-0,5 км.	0...7%	Города РФ
4	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановке транспорта	Удаление на 0,1-0,2 км.	различия не выявлены	Москва, С-П.
5	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие рядом церкви	Удаление на 0,3-0,5 км.	различия не выявлены	Москва, С-П.
6	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие инженерных сетей на участке	Отсутствие инженерных сетей	различия не выявлены	Москва, С-П,
7	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие ИРД	Без ИРД	10...29%	Москва, С-П., М.О.

Источник информации: Сборник рыночных корректировок (СРК-2019) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича

Корректировка на наличие улучшений

Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов.

Таблица 42. Корректировка на наличие улучшений

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения и/или выкупа у собственников	0,84	0,98	0,92

Источник информации: <https://statirelt.ru> по состоянию на 01.04.2020 г.

В данном случае с учетом допущений рассматриваемые земельные участки рассматриваются как условно свободные, объекты-аналоги не застроены, корректировка не требуется.

Корректировка на другие характеристики, существенно влияющие на стоимость

Данная поправка не применялась, т.к. Оценщиком не было выявлено у объектов оценки и их аналогов других характеристик (элементов), существенно влияющих на стоимость.

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объекта недвижимости по сравнительному подходу

Для определения рыночной стоимости объекта оценки необходимо определить весовой коэффициент скорректированной стоимости объектов-аналогов в стоимости объекта оценки. Для определения весовых коэффициентов для объектов-аналогов оценщик воспользовался следующей формулой:

$$K = \frac{1/|S_{L_n}| + D}{1/|S_1| + D + 1/|S_2| + D + \dots + 1/|S_n| + D}$$

где S_n – сумма корректировок (по модулю) по объектам-аналогам.

Итоговая стоимость 1 кв.м. сопоставимых объектов определена по формуле:

$$A = \frac{(C_1 \times K_1) + (C_2 \times K_2) + (C_n \times K_n)}{(K_1 + K_2 + K_n)}$$

где, $C_1; C_2; C_n$ – стоимость сопоставимых объектов, $K_1; K_2; K_n$ – весовой коэффициент аналогов.

В соответствии с Заданием на оценку требуется определить рыночную стоимость в виде итогового значения, без указания диапазона, в связи, с чем диапазон рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода не определялся.

Таблица 43. Определение рыночной стоимости 1 сот. земельных участков из состава объекта оценки

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Стоимость предложения за единицу площади (руб./сотка)		700 000	1 000 000	761 905
1 группа корректировок				
Стоимость предложения за единицу площади (руб./сотка)		700 000	1 000 000	761 905
Корректировка, %		-12,4%	-12,4%	-12,4%
Скорректированная цена, руб./сотка		613 200,00	876 000,00	667 428,57
Дата предложения		Апрель 2020 г.	Апрель 2020 г.	Апрель 2020 г.

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./сотка		613 200,00	876 000,00	667 428,57
Условия финансирования и продажи	Рыночные. Прямая продажа	Рыночные. Прямая продажа	Рыночные. Прямая продажа	Рыночные. Прямая продажа
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./сотка		613 200,00	876 000,00	667 428,57
Качество передаваемых прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./сотка		613 200,00	876 000,00	667 428,57
2 группа корректировок				
Разрешенное использование	Хранение автотранспорта	магазины, торговые центры, рынки.	Деловое управление	Торговые центры
Корректировка, %		-35%	-35%	-35%
Месторасположение объекта	Республика Татарстан г. Казань, ул. Баумана д.31/12	Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Центр	Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Татарская слобода, ул. Мартына Межлаука	Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Аметьево, Крымская ул.
Местоположение в городе	Исторический центр	Исторический центр	Исторический центр	Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы
Корректировка, %		0%	0%	25%
Расположение относительно красной линии	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия
Корректировка, %		0%	0%	0%
Общая площадь земельного участка, сот	2,95	40	13	7
Корректировка, %		14%	14%	0%
Наличие коммуникаций	Имеет возможность к подключению	Имеет возможность к подключению	Имеет возможность к подключению	Имеет возможность к подключению
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие инвестпроекта	нет	нет	нет	есть
Корректировка, %		0%	0%	-10%
Наличие улучшений	Условно свободный	Не застроен	Не застроен	Не застроен
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Подъездные пути	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие
Корректировка, %		0%	0%	0%
Сумма корректировок		-43%	-43%	-42%
Скорректированная цена, руб./сотка		357 404	514 278	395 853
Общая абсолютная коррекция в % от цены продажи / предложения k_i		62%	61%	83%
Общая сумма корректировок, $K=\sum k_i$	205%			
Обратная величина удельного числа корректировок каждого аналога, $Y_i=K/k_i$		3,33	3,36	2,48
Сумма обратных величин удельного	9,18			

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
числа корректировок каждого				
Весовые коэффициенты		36%	37%	27%
Взвешанная стоимость		175 237	254 893	144 071
Средневзвешенная стоимость за единицу площади, руб./сотка	574 201			

Источник информации: расчет оценщика

Таблица 44. Определение вариации

Среднее значение ряда данных	ср	570 243,66
Сумма квадратов отклонений значения x от средней ряда данных	дисперсия	12 359 553 429,31
Среднее квадратическое отклонение от средней (корень квадратный из дисперсии)	δ (сигма)	111 173,53
Коэффициент вариации (отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда). Выборка (по канонам статистики) считается однородной, если $V < 30\%$	V	19,5%

Источник информации: расчет оценщика

Таблица 45. Определение стоимости каждого земельного участка

п/п	Объект оценки	Стоимость 1 сот./руб.	Справедливая стоимость, руб.
1	Земельный участок с кад. №16:50:010215:466, площадью 38 кв.м, по адресу: Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12;	574 201	218 196
2	Земельный участок с кад. №16:50:010215:467, площадью 230 кв.м, по адресу: Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12;	574 201	1 320 662
3	Земельный участок с кад. №16:50:010215:478, площадью 27 кв.м, по адресу: Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12	574 201	155 034
Итого			1 693 892

Источник информации: расчет оценщика

7. Согласование результатов оценки недвижимого имущества.

Расчет итоговой стоимости объекта недвижимости

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

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, 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 недвижимости».

При оценке объекта недвижимости были применены три подхода к оценке рыночной стоимости. Согласование результатов тестирует адекватность и точность применения каждого из подходов.

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.

Стоимость земельных участков была определена только сравнительным подходом. Вес коэффициента к подходу принят 100%. Согласование не требуется.

Таблица 46. Результаты по подходам¹²

Наименование	Стоимость, полученная сравнительным подходом, руб.	Стоимость, полученная доходным подходом, руб.	Стоимость, полученная затратным подходом, руб.
Земельный участок с кад. №16:50:010215:466, площадью 38 кв.м, по адресу: Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12;	218 196	Не применялся	Не применялся
Земельный участок с кад. №16:50:010215:467, площадью 230 кв.м, по адресу: Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12;	1 320 662	Не применялся	Не применялся
Земельный участок с кад. №16:50:010215:478, площадью 27 кв.м, по адресу: Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12	155 034	Не применялся	Не применялся

Источник: расчеты оценщика

¹² Объекты недвижимости (здания и помещения) коммерческого назначения приняты с учетом НДС и с земельным участком в составе единого объекта недвижимости

8. Итоговое заключение о стоимости

В результате проведенных расчетов Оценщик пришел к выводу, что справедливая стоимость объектов недвижимости:

-земельный участок с кад. №16:50:010215:466, площадью 38 кв.м, по адресу: Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12;

-земельный участок с кад. №16:50:010215:467, площадью 230 кв.м, по адресу: Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12;

-земельный участок с кад. №16:50:010215:478, площадью 27 кв.м, по адресу: Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12 по состоянию и в ценах на дату оценки 27 апреля 2020 г., составляет, округленно:

1 693 892 (Один миллион шестьсот девяносто три тысячи восемьсот девяносто два)¹³ руб.

В том числе:

Таблица 47. Определение стоимости каждого земельного участка

п/п	Объект оценки	Справедливая стоимость , руб.
1	Земельный участок с кад. №16:50:010215:466, площадью 38 кв.м, по адресу: Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12;	218 196
2	Земельный участок с кад. №16:50:010215:467, площадью 230 кв.м, по адресу: Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12;	1 320 662
3	Земельный участок с кад. №16:50:010215:478, площадью 27 кв.м, по адресу: Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12	155 034
Итого		1 693 892

Источник информации: расчет оценщика

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.

Согласно п. 30 ФСО № 7 «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, 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
Е.Е. Денисюк

30 апреля 2020 г.

¹³ В соответствии с пп. 6 п. 2 ст. 146 Главы 21 «Налог на добавленную стоимость» НК РФ «Операции по реализации земельных участков не признаются объектом налогообложения».

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 допускать вмешательства 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 требовании 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.

Анализы, 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 Министерством 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
Е.Е. Денисюк

30 апреля 2020 г.

10. Список используемой литературы

Нормативные материалы

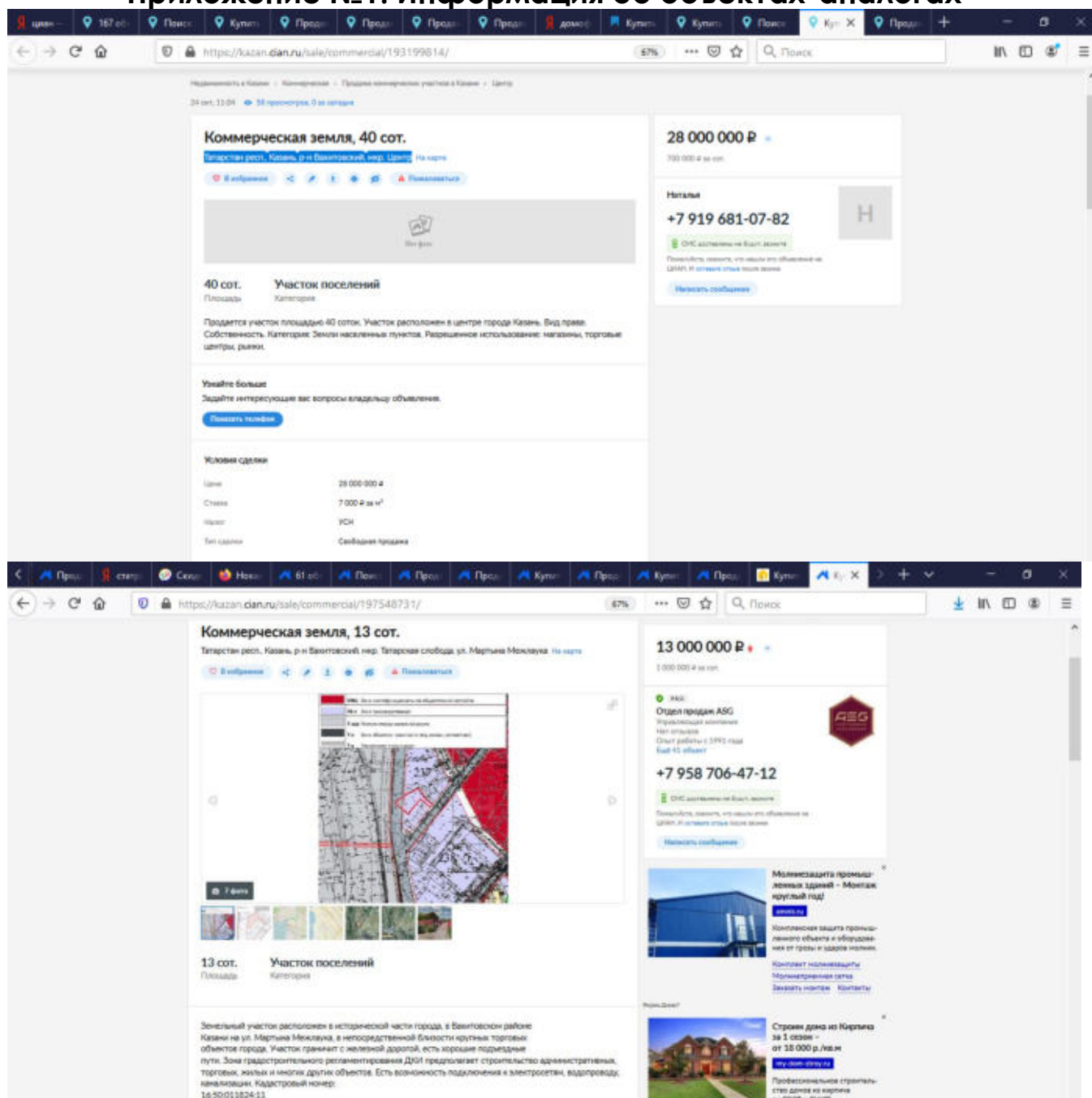
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Налоговый кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Градостроительный кодекс Российской Федерации;

Методические материалы

- Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002. – 512 с.;
- Джек Фридман, Николас Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости, Перевод с английского, Дело, Лтд. М., 1995 – 480 с.;
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 г. № 568-р;
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 г. № 1102-р;
- Методика определения физического износа гражданских зданий, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27 октября 1970г. № 404;
- Ведомственные строительные нормы ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий», утвержденные приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР от 24 декабря 1986 года N 446;
<https://statrileft.ru> по состоянию на 01.04.2020 г.
- Справочник оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л. А. Нижний Новгород, 2018 г.
- Справочник оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Под редакцией Лейфера Л. А. Нижний Новгород, 2018 г.

11. Приложения

Приложение №1. Информация об объектах-аналогах



Скриншоты веб-страниц с сайта <https://kazan.cian.ru/sale/commercial/>.

Скриншот 1: Коммерческая земля, 13 сот.

Узнайте больше: Наиболее полная информация находится у владельца объявления.

[Позвонить телефону](#)

Условия сделки

Цена	13 000 000 руб.
Степень	10 000 кв. м
Напольный	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

[Узнать условия](#) [Позвонить](#)

Инвесторский Нет

Обременение Нет

ВРН Деловое управление

Можно инвестировать Да

Технические характеристики

Подъездные пути Асфальтированная дорога

Татарстан респ., Казань, р-н Вахтовский, мкр. Татарская слобода, ул. Мартына Мокшарова

13 000 000 руб.
10 000 кв. м за сот.

ASG
Отдел продаж ASG
Управляющая компания
Нет ипотеки
Опыт работы с ДДУ
Будь 43 объект

+7 958 706-47-12

ОМС действует на объект
Позвоните, скажите, что нашли его объявление на сайте, и получите ответ по телефону

[Написать сообщение](#)

Модернизация промышленных зданий - Монтаж круглый год

[Подробнее](#)

Комплексная работа промышленного объекта и оборудования от пром. и ударов молнии.

[Комплекс модернизации](#)
[Монтажные работы](#)
[Заказать монтаж](#) [Контакты](#)

Строим дома из кирпича за 1 сезон - от 18 000 руб./кв.м

[Подробнее](#)

Скриншот 2: Коммерческая земля, 7,21 сот.

Татарстан респ., Казань, р-н Вахтовский, мкр. Аметьево, Крымовая ул. на карте

[В избранное](#) [Позвонить](#)

7,21 сот.
Площадь

Участок поселений
Категория

5 600 000 руб.
776 700 кв. м за сот.

ASG
Отдел продаж ASG
Управляющая компания
Нет ипотеки
Опыт работы с ДДУ
Будь 43 объект

+7 958 706-47-12

ОМС действует на объект
Позвоните, скажите, что нашли его объявление на сайте, и получите ответ по телефону

[Написать сообщение](#)

https://kazan.cian.ru/sale/commercial/166647615/

Фотографии (18) Описание На карте Контактное лицо

Кадастровый номер: 16:50:000000:17639

Узнайте больше:
Наиболее полная информация находится у владельца объявления.

[Позвонить продавцу](#)

Условия сделки

Цена	5 600 000 ₽
Ставка	7 747 ₽ за м²
Наши	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

[Узнать условия](#) [Помогите](#)

Инвестпроект: Есть
Обременение: Нет

ВРП: Торговые центры
Можно изменить: Да

Технические характеристики

Электричество	Нет, можно подключить
Подъездные пути	Асфальтированная дорога

5 600 000 ₽
776 700 ₽ за кв. м.

ASG
Отдел продаж ASG
Специализация: коммерция
Нет отзывов
Опыт работы с 1993 года
Будь в курсе!

+7 958 706-47-12

ОМС: документ не был создан
Помогите, пожалуйста, сформировать объявление на сайте. Иначе услуга будет дороже.

[Написать сообщение](#)

Дома из СИП панелей - быстро. Тепло. Надежно
[Написать](#)

Оптимальная стоимость.
Специальный монтаж и сборка. Все виды отделочных работ.

[Проекты домов](#) [Услуги](#)
[Продажа SIP панелей](#) [Рассчитать проект](#)

Корпус дома

Дома из СИП панелей - быстро. Тепло. Надежно
[Написать](#)

Оптимальная стоимость.
Специальный монтаж и сборка.

[illegible][illegible]

Отчет №294Ю/04/20 от 30 апреля 2020 г.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Figure 1

[illegible]Выписка из Единого государственного реестра недвижимости №-объекту недвижимости
(Адрес: _____)

Person 30

[illegible]

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 (Сведения об объекте недвижимости и кадастровый номер участка)

Person 9.2

[illegible]

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 29.04.2019 г., поступившего на рассмотрение 30.04.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(рек. объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
30.04.2019 № 99/2019/259860699			
Кадастровый номер:		16:50:010215:467	
Номер кадастрового квартала:	16:50:010215		
Дата присвоения кадастрового номера:	30.12.2015		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО "г. Казань", г. Казань, Вахитовский район, ул. Баумана, д. 31/12 (литер А)		
Площадь:	230 +/- 5 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	3194729.9		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	16:50:010215:97		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	16:50:010215:91, 16:50:010215:89, 16:50:010215:446		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(рек. объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
30.04.2019 № 99/2019/259860699			
Кадастровый номер:		16:50:010215:467	
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	административные офисы; здания (помещения) финансовых организаций; торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения		
Сведения о кадастровом инженере:	Габбасова Элина Фанисовна №16-13-616		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
(код объекта недвижимости)		
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____
30.04.2019 № 99/2019/259860699		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		16:50:010215:467
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незаинтересованные». Право (ограниченные права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для иных видов жилой застройки». Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.	
Получатель выписки:	ШИТИКОВА ГАЛИНА АЛЕКСЕЕВНА	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок		
(код объекта недвижимости)		
Лист № _____	Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____
30.04.2019 № 99/2019/259860699		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		16:50:010215:467
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая компания "ТФБ Капитал"	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 16-16/001-16/097/001/2016-3744/1 от 14.03.2016	
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	3.1.1. Доверительное управление, Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, Вахитовский район, ул.Баумана, участок 33, кад.№ 16:50:010215:91, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Зона ДКИ, общая площадь 65 кв. м	
3.1.1.1. вид:	14.03.2016	
дата государственной регистрации:	16-16/001-16/097/001/2016-3744/2	
номер государственной регистрации:	во 28.02.2024	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд "ТФБ-Рентный инвестиционный фонд"	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" от 07.05.2009 №1425-94198971;	
основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" от 24.07.2010 №1425-94198971-5;	
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" от 19.07.2011 №1425-94198971-6;	
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" от 04.02.2010 №1425-94198971-4;	
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ТФБ - Инвестиционный" от 12.11.2009 №1425-94198971-3;	
	Изменения и дополнения доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ТФБ - Инвестиционный" от 29.10.2009 №1425-94198971-2;	
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым	

		пасвым инвестиционным фондом недвижимости "ГФБ-Инвестиционный" от 25.08.2009 №1425-94198971-1
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
30.04.2019	№ 99/2019/259860699			
Кадастровый номер:		16:50:010215:467		

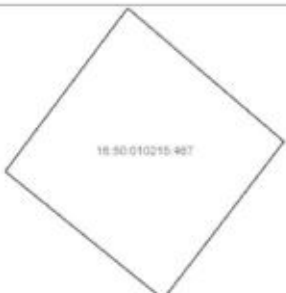
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.2.	данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2.	не зарегистрировано
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	вид:	Аренда, весь объект	
	дата государственной регистрации:	14.03.2016	
	номер государственной регистрации:	16-16-01/124/2014-439	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 18.07.2061	
3.2.1.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Камснаб", ИНН: 1650006241	
	основание государственной регистрации:	Договор передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 06.05.2014 №2/АЗ, дата регистрации 25.07.2014, №16-16-01/124/2014-439; Договор передачи пра и обязанностей по договору аренды земельного участка от 17.09.2012, дата регистрации 10.10.2012, №16-16-01/373/2012-595; Договор аренды земельного участка от 18.07.2012 №4-12/АП, дата регистрации 16.08.2012, №16-16-01/259/2012-491	
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(код объекта недвижимости)			
Лист № _____ Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
30.04.2019 № 99/2019/259860699			
Кадастровый номер:		16:50:010215:467	

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(код объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1 :	Всего разделов: _____
30.04.2019 № 99/2019/259860699		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		16:50:010215:467	

Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4	5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	5	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(код объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 :	Всего разделов: _____
30.04.2019 № 99/2019/259860699		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		16:50:010215:467	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: СК кадастрового округа				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	475860.18	1305385.16	Закрепление отсутствует	0.1
2	475850.2	1305396.87	Закрепление отсутствует	0.1
3	475839.98	1305389.03	Закрепление отсутствует	0.1
4	475838.41	1305387.83	Закрепление отсутствует	0.1
5	475847.97	1305375.98	Закрепление отсутствует	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 30.04.2019 г., поступившего на рассмотрение 30.04.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(рек. объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
30.04.2019 № 99/2019/259986529			
Кадастровый номер:		16:50:010215:466	
Номер кадастрового квартала:		16:50:010215	
Дата присвоения кадастрового номера:		30.12.2015	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО "г. Казань", г. Казань, Вахитовский район, ул. Баумана, д.33	
Площадь:		38 +/- 2 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:		527824,94	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		16:50:010215:97	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		16:50:010215:91, 16:50:010215:89, 16:50:010215:446	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(рек. объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
30.04.2019 № 99/2019/259986529			
Кадастровый номер:		16:50:010215:466	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		административные офисы; здания (помещения) финансовых организаций; торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения	
Сведения о кадастровом инженере:		Габбасова Элина Фанильевна №16-13-616	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:		данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:		данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
(код объекта недвижимости)		
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____
30.04.2019 № 99/2019/259986529		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		16:50:010215:466
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незаискусствованные». Право (ограниченное право, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для иных видов жилой застройки». Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.	
Получатель выписки:	ШИТИКОВА ГАЛИНА АЛЕКСЕЕВНА	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
(код объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____	
30.04.2019 № 99/2019/259986529		Всего разделов: _____	
Кадастровый номер:		16:50:010215:466	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая компания "ТФБ Капитал"		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 16-16/001-16/097/001/2016-3754/1 от 14.03.2016		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	3.1.1.	вид:	Доверительное управление, Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Баумана, д.31/12, кзд.№ 16:50:010215:0018, Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, общая площадь 1790 кв. м
		дата государственной регистрации:	14.03.2016
		номер государственной регистрации:	16-16/001-16/097/001/2016-3754/2
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 28.02.2024
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "ТФБ Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ТФБ - Актив"
	3.1.2.	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" от 23.03.2009
		вид:	Аренда, весь объект
		дата государственной регистрации:	14.03.2016
		номер государственной регистрации:	16-16-01/094/2014-660
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 16.08.2012 по 16.08.2061
3.1.2.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Камснаб", ИНН: 1650006241	
	основание государственной регистрации:	Договор передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 06.05.2014, дата регистрации 22.05.2014, №16-16-01.094/2014-660	
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано		
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для	данные отсутствуют		

	государственных и муниципальных нужд:	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

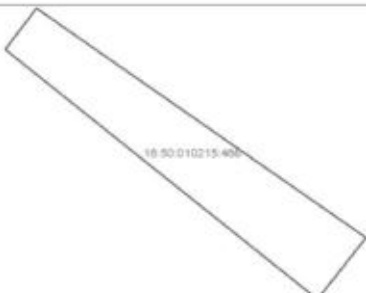
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициала, фамилия

М.П.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

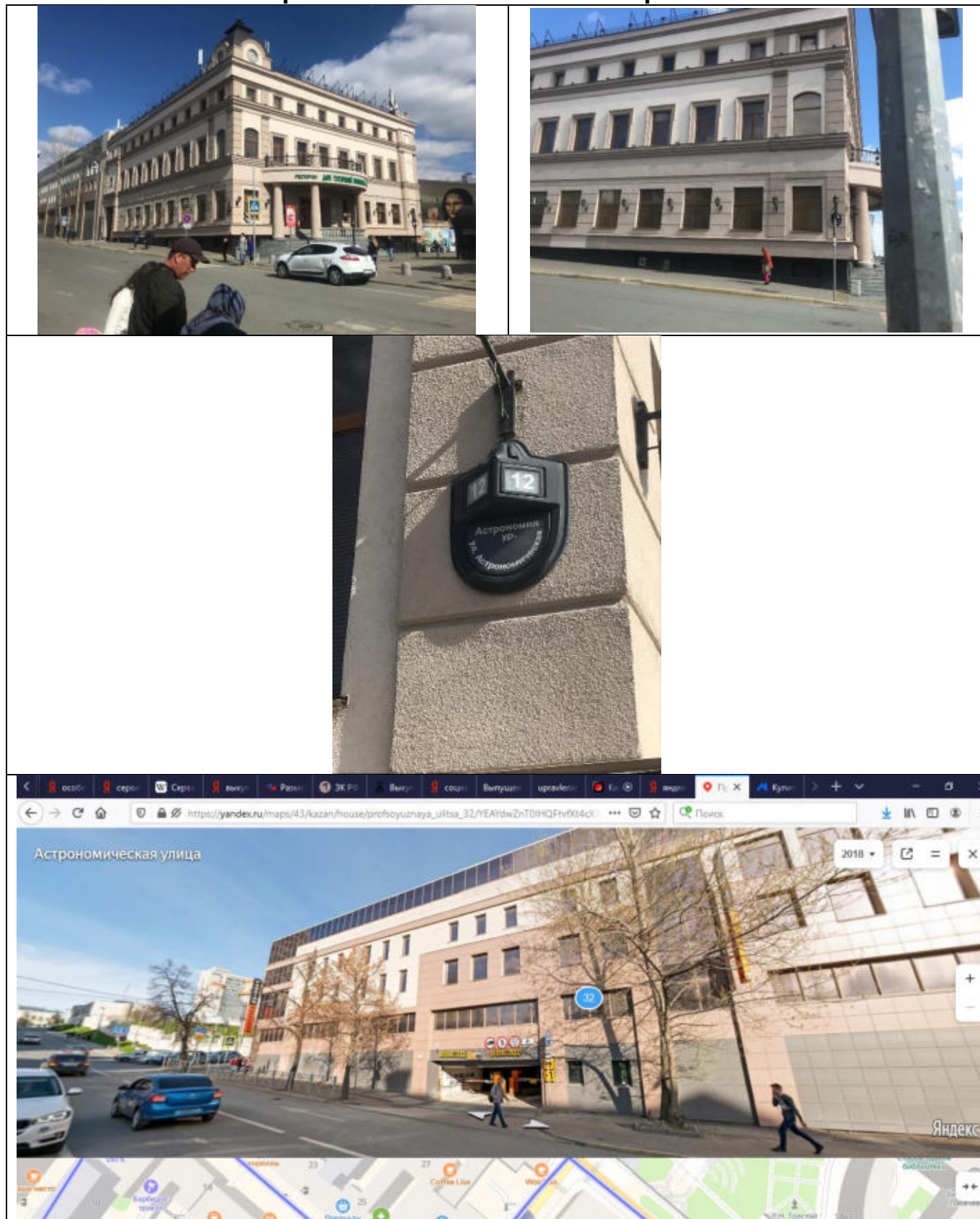
Земельный участок			
(код объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела 3	Всего листов раздела 3: _____	Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____			
30.04.2019 № 99/2019/259986529			
Кадастровый номер:		16:50:010215:466	

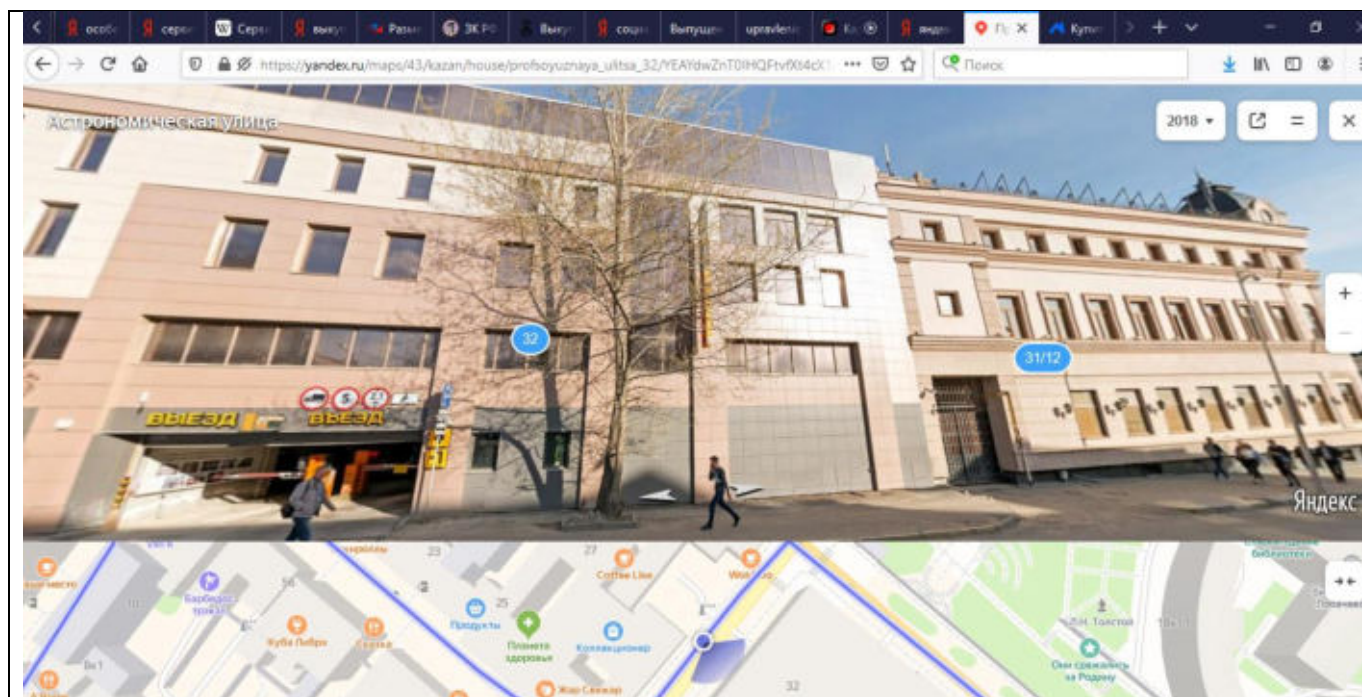
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициала, фамилия

М.П.

Приложение №3. Фотоматериалы





Приложение 4. Документы оценщика



Форма №

P	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

МП

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



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

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

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между СПАО «РЕСО-Гарантия» (125047, г. Москва, ул. Гашека, д. 12, стр. 1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «26» марта 2020 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	ООО «АВЕРТА ГРУПП» 119180, г. Москва, ул. Якиманка Б., д. 31, эт. 3 пом. 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 получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.



/Шаров А.А./



Страховщик

/А.Ю. Батин/

**ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ
ГРАЖДАНСКОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОРГАНИЗАЦИИ,
ЗАКЛЮЧАЮЩЕЙ ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ
922/1701904326**

г.Москва

«26» марта 2020 г.

Страхование 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, подтверждаются 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./

Генеральный директор

М.П.

/Шаров А.А./

От Страховщика

От Страхователя

Стр.5

Диплом является государственным документом
о профессиональной подготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 06/2003

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ
ПП № 323174

Настоящий диплом выдан
Евгению Евгеньевичу (фамилия, имя, отчество)
в том, что он(а) с 16-го ноября 2001 г. по 19-го февраля 2003 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)
Институте
профессиональной оценки
по программе "Оценка
стоимости предприятия
(бухгалтер)

Государственная аттестационная комиссия решением от 19-го февраля 2003 г.
удостоверяет право (соответствие квалификации) Евгения
Евгеньевича (фамилия, имя, отчество)
на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки
стоимости предприятия (бухгалтер)

Город Москва
Председатель государственной
аттестационной комиссии
[подпись]
[подпись] (секретарь)
[подпись]

Место выдачи: 0506


 ИНСТИТУТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
СВИДЕТЕЛЬСТВО
 О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Донецк
Евгению Евгеньевичу
 в том, что он(а) с 11 апреля 2020 г. по 22 апреля 2020 г.
 повышал(а) свою квалификацию в (на)
ЧУУ ДПО ЦПО (наименование)
 по информационным технологиям
информационные технологии
 в объеме 48 часов (количество часов)
 За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Программное обеспечение	48	хорошо
Информационные ресурсы	4	

Прошел(а) стажировку в (на) _____ (наименование предприятия, организации, учреждения)
 Выбран(а) итоговую работу на тему _____ (наименование темы)

Г. Момва 2020 г.
 Ректор (директор) [подпись]
 Секретарь [подпись]

Свидетельство является документом о повышении квалификации

Регистрационный номер 0036/2020



ДЕЛОВОЙ СОЮЗ
ОЦЕНЩИКОВ

119180, г. Москва,
ул. Большая Якиманка,
д. 31, оф. 322

тел.: +7 499 230-04-50
факс: +7 499 230-04-50

e-mail: org@srodso.ru
web: www.srodso.ru

**Выписка
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации
оценщиков выдана по заявлению

ООО «Аверта Групп»

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Денисюк Елена Евгеньевна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков»,
включен(а) в реестр оценщиков 06.04.2018 г. за регистрационным № 1058
(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостанавливалось
(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

№ 001467-1 от 20.12.2017 по направлению «Оценка недвижимости», № 008965-3 от
04.04.2018 по направлению «Оценка бизнеса», № 016825-2 от 22.03.2019 по направлению
«Оценка движимого имущества»
(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием
направления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов
саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на «23» мая 2019г.

Дата составления выписки «23» мая 2019г.

Генеральный директор
НП СРО «Деловой Союз Оценщиков»

Шевцова И.А.

М.П.









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

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

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

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

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

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

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

Франшиза: не установлена.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

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

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»



Страхователь:
Денисюк Елена Евгеньевна

 **Денисюк Е.Е.**

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