

ОТЧЕТ № 791Ю/10/20

- об определении рыночной (справедливой) стоимости объектов:**
- земельный участок с кад. №16:50:010215:466, площадью 38 кв.м, по адресу: Республика Татарстан г. Казань, ул. Баумана д. 33;**
 - земельный участок с кад. №16:50:010215:467, площадью 230 кв. м, по адресу: Республика Татарстан г. Казань, ул. Баумана д. 31/12 (Литер А);**
 - земельный участок с кад. №16:50:010215:478, площадью 27 кв.м, по адресу: Республика Татарстан г. Казань, ул. Баумана.**



Заказчик:

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

Оценочная компания:

ООО «АВЕРТА ГРУПП»

Дата проведения оценки:

27 октября 2020 г.

Дата составления отчета об оценке:

27 октября 2020 г.

Москва-2020



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

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

Сопроводительное письмо

В соответствии с договором № 27112019-02 от «27» ноября 2019 г. и Заданием на оценку № 3 от «19» октября 2020 г. Оценщики ООО «АВЕРТА ГРУПП» произвели расчет рыночной (справедливой) стоимости объектов оценки в составе, согласно Заданию на оценку.

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

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

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

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 рыночная (справедливая) стоимость объектов недвижимости по состоянию на 27 октября 2020 г. составляет округленно:

1 636 000 (Один миллион шестьсот тридцать шесть тысяч)¹ рублей

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».

В том числе:

Таблица 1. Определение стоимости объектов оценки

п/п	Объект оценки	Рыночная (справедливая) стоимость, округленно, руб.
1	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, общая площадь 38 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан г. Казань, ул. Баумана д.33, кадастровый номер 16:50:010215:466.	211 000
2	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, общая площадь 230 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан г. Казань, ул. Баумана д.31/12 (Литер А), кадастровый номер 16:50:010215:467.	1 275 000
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: 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, общая площадь 27 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан г. Казань, ул. Баумана, кадастровый номер 16:50:010215:478.	150 000
Итого		1 636 000

Источник информации: расчет оценщика

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

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

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

Генеральный директор

ООО «АВЕРТА ГРУПП»

Оценщик



А.А. Шаров

Е.Е. Денисюк

27 октября 2020 г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1.	Общие сведения	7
1.1.	Основные факты и выводы	7
1.2.	Определение задания на оценку	11
1.3.	Данные о Заказчике и Исполнителе	14
1.4.	Сведения о независимости оценщика	15
1.5.	Данные об Отчете.....	15
1.6.	Применяемые стандарты оценки	16
1.7.	Вид стоимости	16
1.8.	Перечень используемых при проведении оценки данных с указанием источника их получения	17
1.9.	Термины и определения.....	17
1.10.	Процедура оценки.....	18
1.11.	Допущения и ограничения, используемые в оценке	19
1.12.	Анализ достаточности и достоверности информации	20
2.	Описание объекта оценки.....	22
2.1.	Состав объекта оценки.....	22
2.2.	Местоположение объектов оценки	24
2.3.	Сведения о количественных и качественных характеристиках	30
2.4.	Описание улучшений	34
2.5.	Имущественные права.....	35
2.6.	Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.....	36
3.	Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	37
4.	Анализ рынка	40
4.1	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта	40
4.2.	Социально-экономическое положение Казани по итогам 2019 г.	45
4.3.	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	47
4.4.	Анализ земельного рынка г. Казани и Республики Татарстан.....	48
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.....	50
4.6.	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости с приведением интервалов значений этих факторов	52
5.3.	Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.....	56
5.	Описание процесса оценки объекта недвижимости	57
5.1.	Понятие справедливой стоимости. Методика расчета.....	57
5.2.	Характеристика подходов оценки рыночной (справедливой) стоимости	57
5.3.	Описание подходов и методов оценки рыночной стоимости	58
5.3.1.	Доходный подход.....	58
5.3.2.	Сравнительный подход.....	59
5.3.3.	Затратный подход.....	60
5.4.	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки	61
6.	Расчет рыночной (справедливой) стоимости земельных участков методом сравнения продаж 63	
6.1.	Общие положения.....	63
6.2.	Выбор единицы сравнения	63
6.3.	Определение рыночной стоимости земельных участков коммерческого назначения	63
7.	Согласование результатов оценки недвижимого имущества. Расчет итоговой стоимости объекта недвижимости	74
8.	Итоговое заключение о стоимости	76
9.	Заявление о проведенной оценке (сертификат оценки)	78
10.	Список используемой литературы.....	79
11.	Приложения	80

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 № 3 от «19» октября 2020 г. (см. п. 1.2 настоящего Отчета)

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки:

Объектами оценки являются объекты недвижимого имущества:

- 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, общая площадь 38 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан г. Казань, ул. Баумана д.33, кадастровый номер 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, общая площадь 230 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан г. Казань, ул. Баумана д.31/12 (Литер А), кадастровый номер 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 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, общая площадь 27 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан г. Казань, ул. Баумана, кадастровый номер 16:50:010215:478.

Объекты оценки принадлежат владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «ТФБ-Инвестиционный» на праве общей долевой собственности.

Таблица 2. Состав объектов 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. Баумана д.33	38	Выписка ЕГРН от 06.05.2020 г.	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «ТФБ-Инвестиционный»	Общая долевая собственность	1. Аренда сроком с 16.08.2012г. по 16.08.2061г. 2. Доверительное управление
16:50:010215:467	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные офисы,	Республика Татарстан г. Казань, ул. Баумана д.31/12 (Литер А)	230	Выписка ЕГРН от 06.05.2020 г.	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «ТФБ-	Общая долевая собственность	1. Аренда сроком по 18.07.2061 г. 2. Доверитель

Условный или кадастровый номер	Назначение/Категория/разрешенное использование	Месторасположение	Площадь, кв.м.	Выписка из ЕГРН	Субъект права	Вид права	Ограничения/обременения
	здания (помещения) финансовых организаций, торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения				Инвестиционный		ьное 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 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. Баумана	27	Выписка ЕГРН от 22.05.2020 г. № 99/2020/3 29619398	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 сравнительный подход.

Таблица 3. Результаты по подходам

Наименование	Рыночная стоимость объекта по сравнительному подходу	Рыночная стоимость объекта по доходному подходу	Рыночная стоимость объекта по затратному подходу	Итоговое значение рыночной стоимости, округленно, руб. без НДС
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,	210 634	Не применялся	Не применялся	211 000

Наименование	Рыночная стоимость объекта по сравнительному подходу	Рыночная стоимость объекта по доходному подходу	Рыночная стоимость объекта по затратному подходу	Итоговое значение рыночной стоимости, округленно, руб. без НДС
общая площадь 38 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан г. Казань, ул. Баумана д.33, кадастровый номер 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, общая площадь 230 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан г. Казань, ул. Баумана д.31/12 (Литер А), кадастровый номер 16:50:010215:467.	1 274 890	Не применялся	Не применялся	1 275 000
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: 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, общая площадь 27 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан г. Казань, ул. Баумана, кадастровый номер 16:50:010215:478.	149 661	Не применялся	Не применялся	150 000

Источник: расчеты оценщика

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете об оценке, Оценщик пришел к заключению, что рыночная (справедливая) стоимость объектов недвижимости по состоянию на 27 октября 2020 г. составляет округленно:

1 636 000 (Один миллион шестьсот тридцать шесть тысяч)² рублей

² 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».

В том числе по объектам:

Таблица 4.

п/п	Объект оценки	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
1	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, общая площадь 38 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан г. Казань, ул. Баумана д.33, кадастровый номер 16:50:010215:466.	211 000
2	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, общая площадь 230 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан г. Казань, ул. Баумана д.31/12 (Литер А), кадастровый номер 16:50:010215:467.	1 275 000
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: 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, общая площадь 27 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан г. Казань, ул. Баумана, кадастровый номер 16:50:010215:478.	150 000
Итого		1 636 000

Источник информации: расчет оценщика

Ограничения и пределы применения полученного результата:

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

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

1.2. Определение задания на оценку

Таблица 5. Задание на оценку

Объект оценки	- 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, общая площадь 38 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан г. Казань, ул. Баумана д.33, кадастровый номер 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, общая площадь 230 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан г. Казань, ул. Баумана д.31/12 (Литер А), кадастровый номер 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 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, общая площадь 27 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан г. Казань, ул. Баумана, кадастровый номер 16:50:010215:478.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	- 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, общая площадь 38 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан г. Казань, ул. Баумана д.33, кадастровый номер 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, общая площадь 230 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан г. Казань, ул. Баумана д.31/12 (Литер А), кадастровый номер 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 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, общая площадь 27 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан г. Казань, ул. Баумана, кадастровый номер 16:50:010215:478.

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 06.05.2020г.; Выписка ЕГРН от 06.05.2020г.; Выписка ЕГРН от 22.05.2020г. № 99/2020/329619398.
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» октября 2020 г.
Срок проведения оценки	«22» октября 2020 г.– «27» октября 2020 г.
Дата предоставления отчета	«27» октября 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 оценщика³

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 №791Ю/10/20 от 27 октября 2020 г., форма письменная
Основание проведения оценки	Договор № 27112019-02 от «27» ноября 2019 г. и Задание на оценку № 3 от «19» октября 2020 г., между Заказчиком и Исполнителем – ООО «АВЕРТА ГРУПП», в лице генерального директора Шарова Алексея Александровича, действующего на основании Устава
Дата оценки	27 октября 2020 г.

³ Ст. 16 ФЗ-135.

Курсы валют	Курсы валют, использованных при расчете стоимости, установлены ЦБ РФ на дату определения стоимости и составляют: 76,47 рублей за 1 доллар США (\$).
Дата осмотра	27 октября 2020 г.
Дата составления Отчета	27 октября 2020 г.
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 06.05.2020г.;
2. Выписка ЕГРН от 06.05.2020г.;
3. Выписка ЕГРН от 22.05.2020г. № 99/2020/329619398.

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 № 3 от «19» октября 2020 г. объектом оценки являются объекты недвижимости:

- 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, общая площадь 38 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан г. Казань, ул. Баумана д.33, кадастровый номер 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, общая площадь 230 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан г. Казань, ул. Баумана д.31/12 (Литер А), кадастровый номер 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 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, общая площадь 27 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан г. Казань, ул. Баумана, кадастровый номер 16:50:010215:478.

Объекты оценки принадлежат владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «ТФБ-Инвестиционный» на праве общей долевой собственности.

Таблица 8. Состав объектов 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. Баумана д.33	38	Выписка ЕГРН от 06.05.2020г .	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «ТФБ-Инвестиционный»	Общая долевая собственность	1. Аренда сроком с 16.08.2012г. по 16.08.2061г. 2. Доверительное управление
16:50:010215:467	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные офисы, здания (помещения) финансовых организаций,	Республика Татарстан г. Казань, ул. Баумана д.31/12 (Литер А)	230	Выписка ЕГРН от 06.05.2020г .	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «ТФБ-Инвестиционный»	Общая долевая собственность	1. Аренда сроком по 18.07.2061 г. 2. Доверительное управление

Условный или кадастровый номер	Назначение/Категория/разрешенное использование	Месторасположение	Площадь, кв.м.	Выписка из ЕГРН	Субъект права	Вид права	Ограничения/обременения
	торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения						е
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 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. Баумана	27	Выписка ЕГРН от 22.05.2020г. № 99/2020/32 9619398	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «ГФБ-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

Оценки подлежат следующие объекты:

- 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, общая площадь 38 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан г. Казань, ул. Баумана д.33, кадастровый номер 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, общая площадь 230 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан г. Казань, ул. Баумана д.31/12 (Литер А), кадастровый номер 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 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, общая площадь 27 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан г. Казань, ул. Баумана, кадастровый номер 16:50:010215:478.

Оцениваемые земельные участки расположены в непосредственной близости друг от друга.

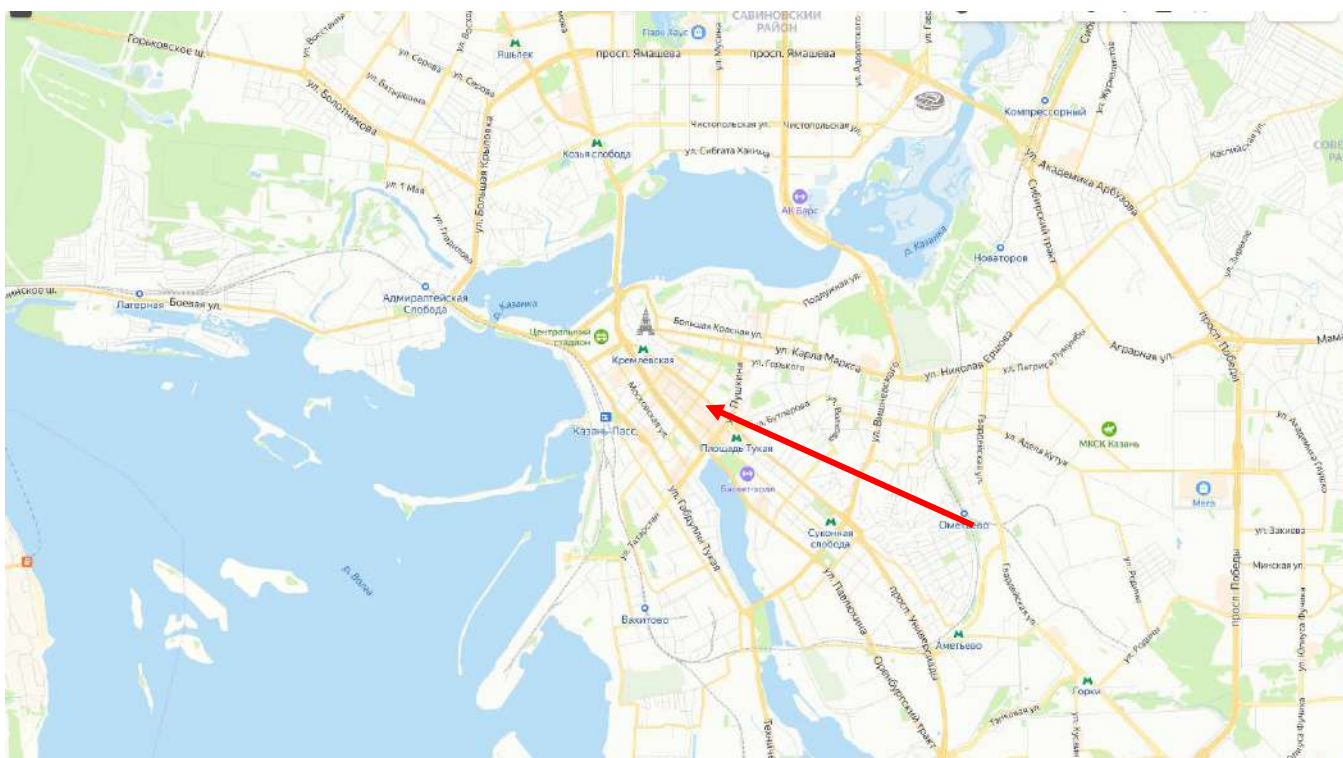


Рисунок 1. Местоположение объектов оценки на территории г. Казани (источник <https://yandex.ru/maps>)

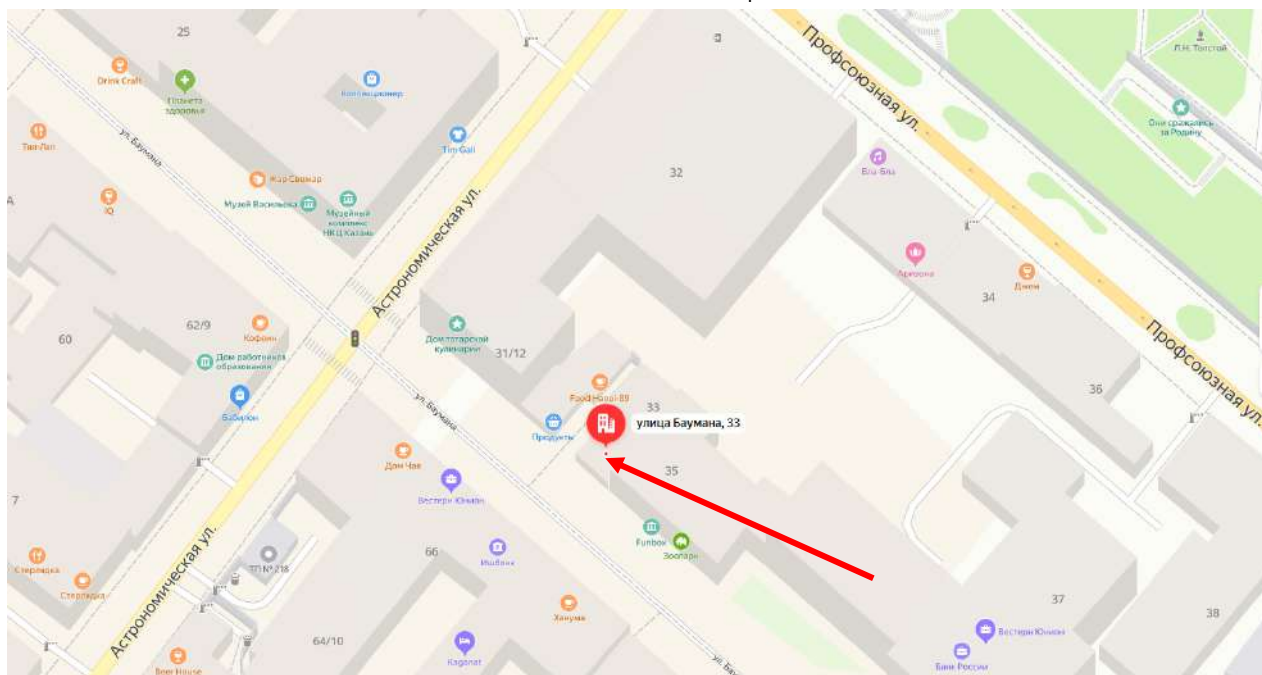


Рисунок 2. Местоположение земельного участка с кад. № 16:50:010215:466 в масштабе микрорайона

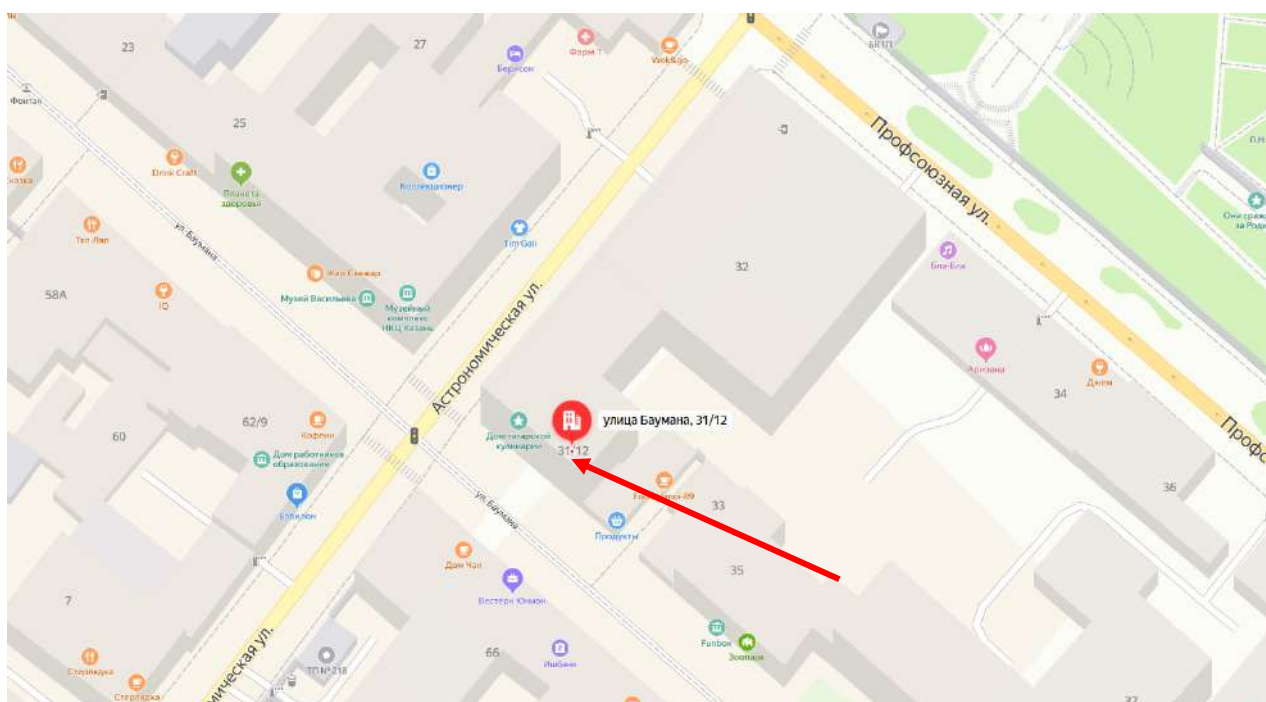


Рисунок 3. Местоположение земельного участка с кад. № 16:50:010215:467 в масштабе микрорайона

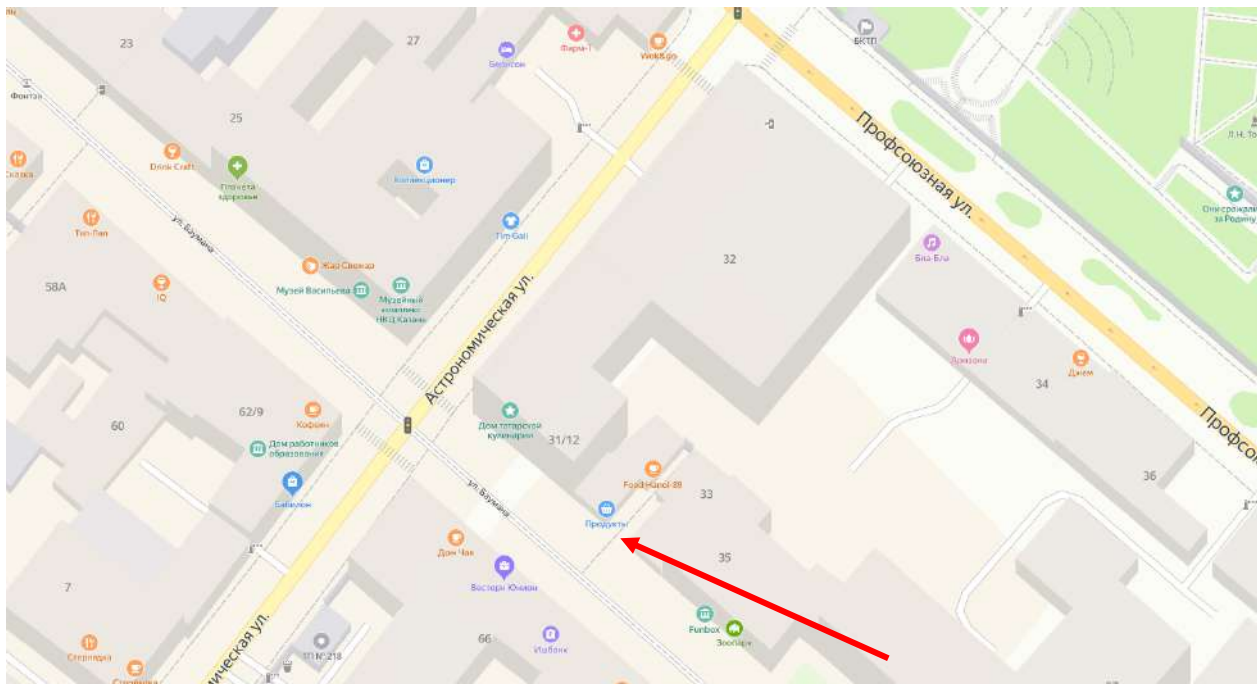


Рисунок 4. Местоположение земельного участка с кад. № 16:50:010215:478 в масштабе микрорайона

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.

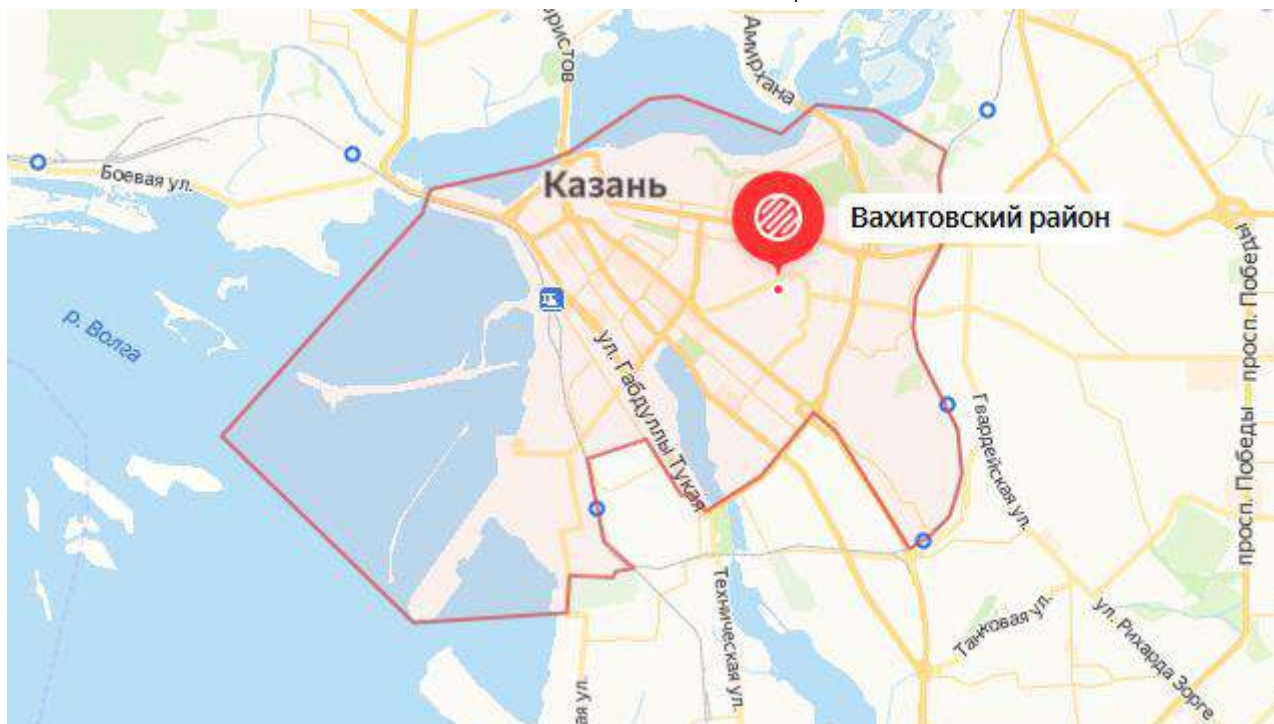


Рисунок 5. Местоположение Вахитовского района (источник <https://ru.wikipedia.org>)

На территории Вахитовского района находится исторический центр города с важными 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, 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, общая площадь 38 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан г. Казань, ул. Баумана д.33, кадастровый номер 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, общая площадь 230 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан г. Казань, ул. Баумана д.31/12 (Литер А), кадастровый номер 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 общественного питания; объекты гостиничного сервиса (средства размещения);

Факторы местоположения	Характеристика факторов
	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, общая площадь 27 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан г. Казань, ул. Баумана, кадастровый номер 16:50:010215:478.
Общая характеристика местоположения	
Местоположение	Республика Татарстан
Локальное расположение	г. Казань,
Округ, район	Вахитовский район
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 ⁴
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.33	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	27	375 033,51	13 890,13	Имеет возможность подключения к инженерным коммуникациям

Источник информации: данные Заказчика, фотоматериалы, представленные Заказчиком

⁴ В данном случае заведенные коммуникации относятся к нежилому зданию расположенному на рассматриваемых земельных участках.

Расположение объектов на публичной кадастровой карте

Скриншот публичной кадастровой карты (ПКК) с информацией об объекте 16:50:010215:466.

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>

← PDF в Конве Я старт Сроки Почта Офиц Яндекс Я казань W Казань Я Вахит Вахит W Вахит Я кадаст

← → ↻ 🏠 🔒 <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.790201807115736,49.11902447689453/18/@qih8n8v9?tex> 🔍 Поиск

☰ Участки 16:50:010215:467 🔍

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>

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;

Источники 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, имеется возможность подключения к инженерным коммуникациям.

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>

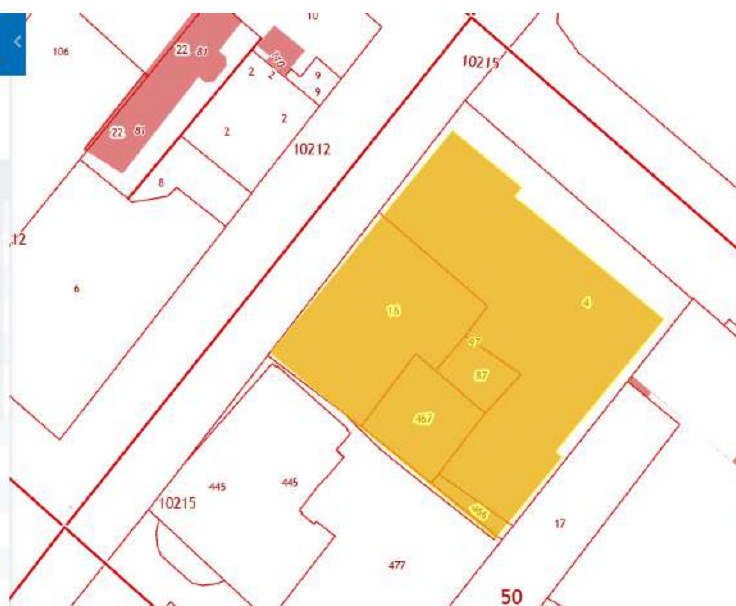
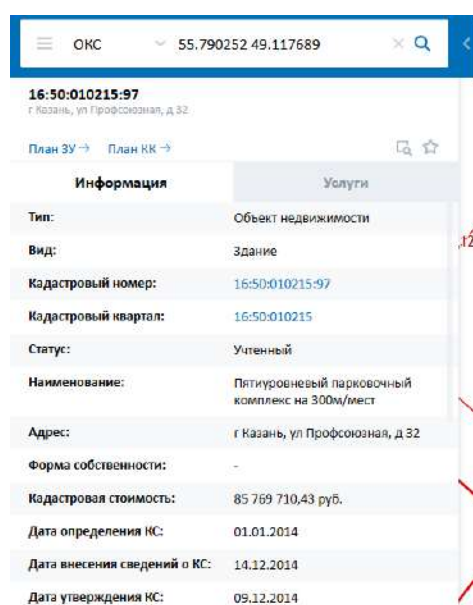


Рисунок 5. Местоположение улучшения (источник <https://pkk.rosreestr.ru>)

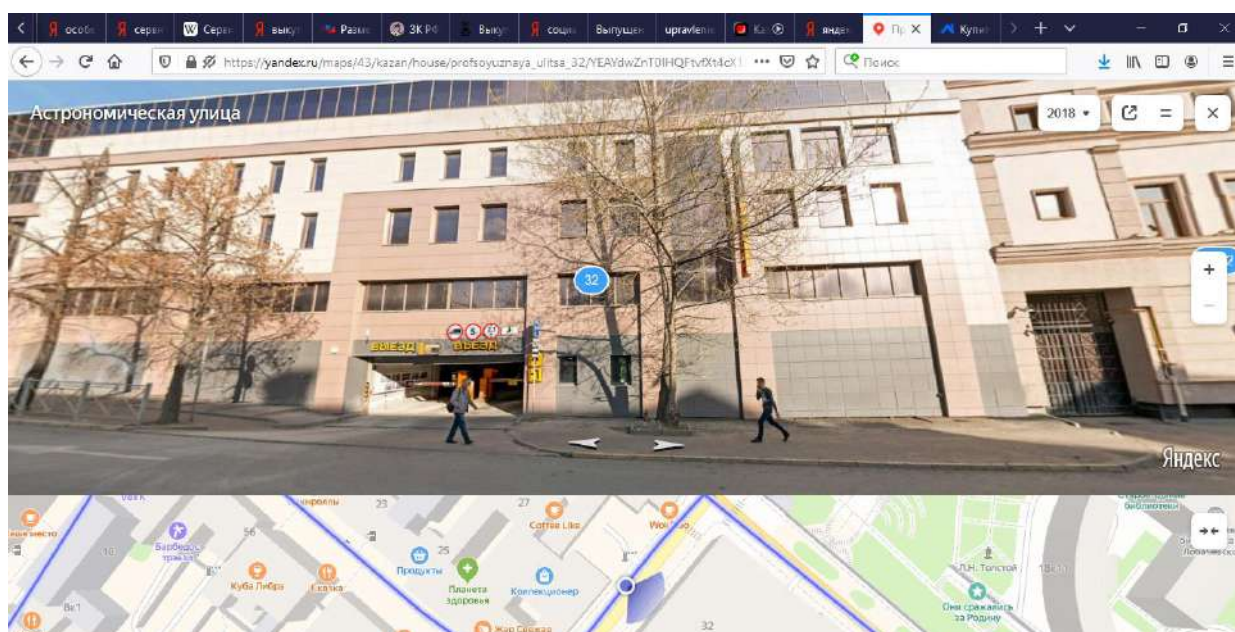


Рисунок 6. Местоположение улучшения (источник <https://yandex.ru/maps>)

На основании допущения оцениваемые земельные участки рассматриваются как условно свободные.

2.5. Имущественные права

Объекты оценки представляют 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 Объекты 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 «ТФБ-Инвестиционный»		
Документы, удостоверяющие право	Выписка ЕГРН от 06.05.2020г.	Выписка ЕГРН от 06.05.2020г.	Выписка ЕГРН от 22.05.2020г. № 99/2020/329619398
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 лет⁵.

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

⁵ 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.

Объектами оценки являются:

- 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, общая площадь 38 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан г. Казань, ул. Баумана д.33, кадастровый номер 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, общая площадь 230 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан г. Казань, ул. Баумана д.31/12 (Литер А), кадастровый номер 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 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, общая площадь 27 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан г. Казань, ул. Баумана, кадастровый номер 16:50:010215:478.

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 объектов.

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 пришел 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

I	ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ
----------	---

	<i>I полугодие 2020 г.</i>	<i>В % к I полугодию 2019 г.</i>	<i>Справочно I полугодие 2019 г. в % к I полугодию 2018 г.</i>
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	48605,8 ¹⁾	96,6	100,8
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	6916,6	96,0	101,1

1) Первая оценка.

	<i>Январь-сентябрь 2020 г.</i>	<i>В % к январю-сентябрю 2019 г.</i>	<i>Справочно январь-сентябрь 2019 г. в % к январю-сентябрю 2018 г.</i>
Реальные располагаемые денежные доходы		95,7 ²⁾	100,9

2) Оценка.

	<i>Сентябрь 2020 г.</i>	<i>В % к</i>		<i>Январь-сентябрь 2020 г. в % к январю-сентябрю 2019 г.</i>	<i>Справочно</i>		
		<i>сентябрю 2019 г.</i>	<i>августу 2020 г.</i>		<i>сентябрь 2019 г. в % к сентябрю 2018 г.</i>	<i>августу 2019 г.</i>	<i>январь-сентябрь 2019 г. в % к январю-сентябрю 2018 г.</i>
Индекс промышленного производства		95,0	100,0	97,1	104,9	100,8	103,5
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	1327,4	101,4	182,0	103,3	105,8	186,8	103,8
Грузооборот транспорта, млрд т-км	449,1	96,6	100,3	94,1	100,6	98,7	101,2
в том числе железнодорожного транспорта	211,8	99,5	97,6	96,4	101,4	99,5	100,9
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2897,3	97,0	98,3	95,2	100,9	98,7	101,8
Объем платных услуг населению, млрд рублей	778,6	87,8	104,3	81,3	101,2 ³⁾	99,1 ³⁾	100,2 ³⁾
Индекс потребительских цен		103,7	99,9	103,0	104,0	99,8	104,8
Индекс цен производителей промышленных товаров		100,0	100,6	95,4	98,8	99,7	105,8
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	4,8 ⁴⁾	141,7	99,3	122,5	98,2	103,5	94,5
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	3,7 ⁴⁾	в 5,5р.	101,2	в 2,8р.	102,5	93,5	103,3

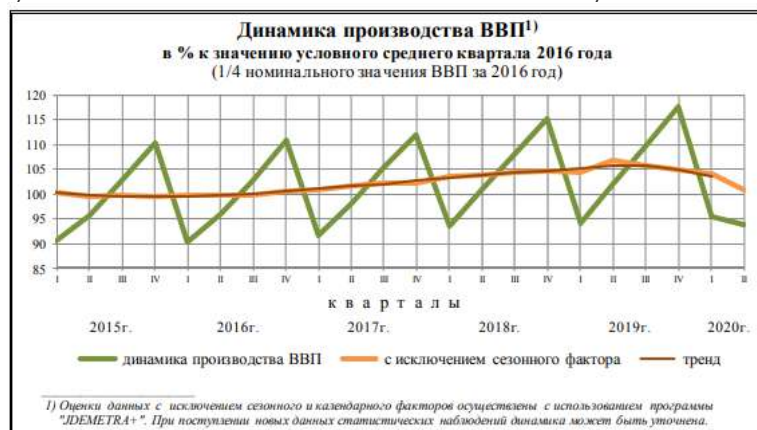
3) Оперативные данные уточнены на основании итогов годовых статистических обследований хозяйствующих субъектов.

4) Предварительные данные.

	<i>Август 2020 г.</i>	<i>В % к</i>		<i>Январь-август 2020 г. в % к январю-августу 2019 г.</i>	<i>Справочно</i>		
		<i>августу 2019 г.</i>	<i>июлю 2020 г.</i>		<i>август 2019 г. в % к августу 2018 г.</i>	<i>июлю 2019 г.</i>	<i>январь-август 2019 г. в % к январю-августу 2018 г.</i>
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	42,8	76,0	98,0	81,8	95,2	101,0	97,2
в том числе:							
экспорт товаров	23,3	67,7	96,0	75,6	91,5	102,8	96,3
импорт товаров	19,5	88,9	100,5	92,1	101,5	98,3	98,9
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	47649	103,7	95,1	105,6	106,8	96,5	107,2
реальная		100,1	95,1	102,6	102,4	96,7	102,2

Производство ВВП. Объем ВВП России за II квартал 2020 г. составил в текущих ценах 23288,2 млрд. рублей. Индекс его физического объема относительно II квартала 2019 г. составил 92,0%. Индекс-дефлятор ВВП за II квартал 2020 г. по отношению к ценам II квартала 2019 г. составил 95,9%. Объем ВВП России за I полугодие 2020 г. составил в текущих ценах 48605,8 млрд. рублей.

Индекс его физического объема относительно I полугодия 2019 г. составил 96,6%. Индекс-дефлятор ВВП за I полугодие 2020 г. по отношению к ценам I полугодия 2019 г. составил 98,0%.



Индекс промышленного производства в сентябре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 95,0%, в январе-сентябре 2020 г. - 97,1%.



Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в сентябре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 90,0%, в январе-сентябре 2020 г. - 93,5%.

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в сентябре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,4%, в январе-сентябре 2020 г. - 100,0%.

Производство пищевых продуктов. Индекс производства пищевых продуктов в сентябре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,2%, в январе-сентябре 2020 г. - 104,6%.

Производство электрического оборудования. Индекс производства электрического оборудования в сентябре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,6%, в январе-сентябре 2020 г. - 99,2%.



В сентябре 2020 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 99,9%, в том числе на продовольственные товары - 99,6%, непродовольственные товары - 100,6%, услуги - 99,6%.

В сентябре 2020 г. в 27 субъектах Российской Федерации наблюдалось снижение уровня потребительских цен на 0,2% и более. В наибольшей степени в Забайкальском крае - на 0,6%. Основная причина - снижение цен на услуги пассажирского транспорта. Одновременно с этим в 12 субъектах Российской Федерации наблюдался прирост потребительских цен на 0,2% и более. В наибольшей степени в Кемеровской области - на 0,7%, в связи с ростом цен на коммунальные услуги. В Москве цены снизились за месяц на 0,1%, в Санкт-Петербурге - на 0,2% (с начала года - прирост цен составил 2,5% и 2,7% соответственно). Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в сентябре 2020 г. составил 100,3%, с начала года - 102,7% (в сентябре 2019 г. - 100,2%, с начала года - 102,6%). В сентябре 2020 г. цены на продовольственные товары снизились на 0,4% (в сентябре 2019 г. - на 0,4%).

Цены на непродовольственные товары в сентябре 2020 г. выросли на 0,6% (в сентябре 2019 г. - на 0,2%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце сентября 2020 г. составила 16767,8 рубля. За месяц его стоимость снизилась на 0,2% (с начала года - выросла на 3,4%).

В сентябре 2020 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 99,9%, изменение официального курса доллара США и евро к рублю - 106,8% и 104,8% соответственно.



Росстат осуществил оценку денежных доходов населения за III квартал и январь-сентябрь 2020 года.

Реальные денежные доходы, по оценке, в III квартале 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года снизились на 3,6%, в январе-сентябре 2020 г. по сравнению с январем-сентябрем 2019 г. - также на 3,6%. Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в III квартале 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года снизились на 4,8%, в январе-сентябре 2020 г. по сравнению с январем-сентябрем 2019 г. снизились на 4,3%.

Заработная плата. Среднемесечная начисленная заработная плата работников организаций в августе 2020 г. составила 47649 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 3,7% (в январе-августе 2020 г. - на 5,6%).

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в сентябре 2020 г. составила 75,3 млн. человек, или 51% от общей численности населения страны. В августе 2020 г. в общей численности занятого населения 31,9 млн. человек, или 45,3% составляли штатные (без учета совместителей) работники организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 1,3 млн. человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях (без субъектов малого предпринимательства) в августе 2020 г. составило 33,2 млн. человек и было меньше, чем в августе 2019 г., на 142 тыс. человек, или на 0,4%.

Безработица. В сентябре 2020 г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 4,8 млн. человек в возрасте 15 лет и старше, или 6,3% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда). При этом зарегистрированы в качестве безработных в органах службы занятости населения, по предварительным данным Роструда, 3,7 млн. человек, в том числе 3,3 млн. человек получали пособие по безработице.

По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 сентября 2020 г. составила 146,5 млн. человек. С начала года численность населения сократилась на 277,8 тыс. человек, или на 0,19% (за аналогичный период предыдущего года - уменьшилась на 52,5 тыс. человек, или на 0,04%). Миграционный прирост на 19,9% компенсировал естественную убыль населения.

<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Ph0RSZXn/oper-09-2020.pdf>

Основные прогнозные показатели

В начале 2020 г. введенные многими странами карантинные меры, направленные на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции, привели к существенному снижению деловой активности в крупнейших экономиках.

В настоящее время сохранение ограничений, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции, в значительном числе стран сдерживает рост экономик их торговых партнеров. При этом даже в тех странах, где жесткие карантинные меры были сняты, продолжают действовать ограничения на деятельность целых отраслей, которые для экономик некоторых стран играют важную роль (туризм, авиаперевозки, общественное питание, сфера досуга и развлечений). В этих условиях ожидается снижение глобального ВВП на 4,0–4,5% в текущем году. В среднесрочной перспективе восстановление мировой экономики не будет быстрым: после первоначального «отскока» до уровней ниже докризисных последует длительный период постепенного роста. В 2021 г. ожидается восстановительный рост мировой экономики на 4,5–5,0%, после чего темпы глобального роста вернутся на уровень около 3% в среднесрочной перспективе. Новые правила «социального дистанцирования» и уже произошедший перевод значительного числа сотрудников компаний на удаленную работу могут привести к долгосрочным структурным изменениям в динамике производительности труда и потребительском поведении населения, при этом в настоящее время масштаб указанных эффектов не поддается точной оценке.

Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации

	2019	2020	2021	2022	2023
Цена на нефть марки «Юралс» (мировая), долл. США за баррель					
базовый		41,8	45,3	46,6	47,5
консервативный	63,8	41,8	43,3	44,1	45,0
Курс доллара среднегодовой, руб. за долл. США					
базовый		71,2	72,4	73,1	73,8
консервативный	64,7	71,2	73,4	73,9	74,5
Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю					
базовый		3,8	3,7	4,0	4,0
консервативный	3,0	3,8	3,5	4,0	4,0
Валовой внутренний продукт, %					
базовый		-3,9	3,3	3,4	3,0
консервативный	1,3	-3,9	2,7	2,9	2,5
Инвестиции в основной капитал, %					
базовый		-6,6	3,9	5,3	5,1
консервативный	1,7	-6,6	3,7	4,6	4,3
Промышленное производство, %					
базовый		-4,1	2,6	3,6	2,3
консервативный	2,3	-4,1	2,4	3,3	2,1
Реальные располагаемые доходы населения, %					
базовый		-3,0	3,0	2,4	2,5
консервативный	1,0	-3,0	1,9	1,6	1,9
Реальная заработная плата, %					
базовый		1,5	2,2	2,3	2,5
консервативный	4,8	1,5	1,9	1,9	2,2
Оборот розничной торговли, %					
базовый		-4,2	5,1	2,9	2,8
консервативный	1,9	-4,2	4,5	2,3	2,2
Экспорт товаров, млрд долл. США					
базовый		321,3	354,6	381,7	403,1
консервативный	419,9	321,3	337,5	355,9	372,6
Импорт товаров, млрд долл. США					
базовый		235,2	249,9	267,3	284,7
консервативный	254,6	235,2	245,9	259,3	272,8

Источник: Росстат, ФТС России, расчеты Минэкономразвития России

Риски прогноза. На стадии постепенного восстановления экономика России может столкнуться со следующими вызовами. Санитарно-эпидемиологические ограничения снимаются

постепенно и неравномерно по регионам в зависимости от эпидемиологической ситуации и мощностей системы здравоохранения. Часть санитарно-эпидемиологических требований к условиям работы предприятий и организаций будет носить долгосрочный характер. Именно санитарно-эпидемиологическая обстановка, прежде всего, будет определять скорость восстановления экономики. В базовом и консервативном варианте не предполагается «вторая волна» новой коронавирусной инфекции, однако она остается ключевым источником риска для параметров прогноза. **Рецессия в мировой экономике.** На высокую неопределенность развития ситуации в мировой экономике указывает широкий диапазон прогнозов аналитиков и международных организаций по глобальному росту на текущий и следующий год: от -3% до -5% на 2020 г. и от 3,5% до 6,5% на 2021 год. Восстановление мировой экономики существенно затруднено неравномерностью выхода стран из карантина, что может привести не только к сохранению ограничений со стороны спроса, но и к возникновению разрывов в глобальных цепочках создания добавленной стоимости.

<https://www.economy.gov.ru/material/file/956cde638e96c25da7d978fe3424ad87/Prognoz.pdf>

4.2. Социально-экономическое положение Казани по итогам 2019 г.⁶

Итоги социально-экономического развития Казани за 1 полугодие 2020 года во многом определяются развитием ситуации с распространением коронавирусной инфекции.

Снизился объем отгруженной продукции, «просела» сфера потребительского рынка, замедлились темпы строительства жилья. Обострилась ситуация на рынке труда. Вместе с тем, некоторые отрасли показали серьезный подъем.

Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и оказано услуг на сумму 203 млрд рублей, в том числе крупными и средними предприятиями – на 162,6 млрд рублей. К концу 1 полугодия снижение отгрузки крупного бизнеса, начавшееся в 1 квартале 2020 года (на 1,2%), составило 2,2%.

Индекс промышленного производства составил 101,2% (6 месяцев 2019 года – 95,7%, 6 месяцев 2018 года – 108,0%). Стоит отметить, что в Республике Татарстан и в целом в Российской Федерации объемы промышленного производства снизились и составили 98,9% и 96,5% соответственно (за 6 месяцев 2019 года по республике ИПП – 102,8%, в России – 102,2%, по городу – 95,7%).

Рост отмечен в производстве пищевых продуктов (на 8,6%), напитков (на 12,5%), машин и оборудования (на 36,8%), бумаги и бумажных изделий (на 31,1%), электрооборудования (на 11,4%), а также в химическом производстве (на 3,7%).

В таких видах деятельности, как производство компьютеров, электронных и оптических изделий, производство прочих транспортных средств и оборудования наблюдается снижение (на 30 и 37% соответственно).

Как известно, на эффективность деятельности предприятий влияет ряд внешних и внутренних факторов. Очевидно, что пандемия коронавируса, охватившая весь мир в начале года, затронула практически все отрасли экономики города.

Анализ ситуации в этот период показал, что крупный системообразующий бизнес пострадал от введенных ограничений незначительно, а основная нагрузка пришлась на представителей малого и среднего предпринимательства.

В целом по полугодию, но особенно во втором квартале, на который пришелся основной этап ограничений, предприятиями не было допущено массовых сокращений, на контроле была своевременная выплата заработной платы. Некоторые предприятия перешли на сокращенную рабочую неделю. Самым нелегким месяцем для промышленности стал апрель. Из 140 системообразующих предприятий города 59 работали в особом режиме. Но уже к середине мая предприятиям удалось выйти на штатный режим работы и обеспечить полную загрузку персонала и производственных мощностей.

Несмотря на невысокие прогнозные темпы, на таких предприятиях, как «Казанский Гипронефтепром», Авиационный завод, Конструкторское бюро «Союз», «Аромат», «Ниинепропромхим», «Точмаш», «Радиоэлектроника им. В.И. Шимко», «Нэфис Косметикс» индекс промышленного производства по итогам первого полугодия 2020 года превысил 120% - это связано с загрузкой мощностей по контрактам, заключенным в конце 2019 года.

Так, «Казанькомпрессормаш» совместно с немецкой компанией Siemens получили контракт на поставку газовых турбин и компрессорного оборудования стоимостью свыше 130 миллионов евро для проекта «Новатэка» по сжижению природного газа «Обский СПГ».

«Казанский вертолетный завод» продолжает занимать устойчивое положение на рынке вертолетной техники. В феврале 2020 года первый серийный вертолет Ми-38 с салоном повышенной комфортности передан заказчику – компании «Газпромбанк Лизинг».

В мае 2020 года передан вертолет Ансат для МЧС Российской Федерации. Машина была поставлена Фонду содействия развитию государственных органов по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий.

В феврале 2020 года на аэродроме авиационного завода состоялся первый полет первого опытного глубокомодернизированного ракетноносца-бомбардировщика Ту-160М, созданного на базе строевого Ту-160. Полет проходил на высоте 1500 метров и длился 34 минуты.

В рамках модернизации на Ту-160М было установлено новое пилотажно-навигационное оборудование, бортовой комплекс связи, система управления, радиолокационная станция, комплекс радиоэлектронного противодействия. Результатом проведенных работ стало значительное увеличение общей эффективности авиационного комплекса при применении по назначению.

⁶ По материалам Доклада заместителя руководителя Исполнительного комитета Казани И.С.Шакирова на аппаратном совещании 17 августа 2020 года (<https://park.kzn.ru/meriya/press-tsentr/doklady-s-dp/ob-itogakh-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-kazani-za-6-mesyatsev-2020-goda/>)

Также на пике спроса находилась продукция казанского завода «Аромат». Предприятие значительно увеличило объемы производства дезинфицирующих средств. Мощности производства превысили 6 миллионов штук гигиенических гелей для рук в месяц. Смонтированы новые фасовочные линии. Благодаря этому индекс промышленного производства только в апреле 2020 года составил 1513%, а за 6 месяцев более 300%.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» крупными и средними предприятиями, составил 10,8 млрд. рублей.

Значительная часть объемов, как и в прошлые годы, приходится на жилищное строительство. Всего в первом полугодии введено 460,2 тыс. кв.м жилья. Это 7 145 новых благоустроенных квартир общей (полезной) площадью 359,2 тыс. кв.м (за 6 месяцев 2019 г. – 600,9 тыс.кв.м) и 619 индивидуальных жилых домов.

Хотя пандемия внесла существенные коррективы в темпы жилищного строительства, в настоящее время работы вернулись в доковидный плановый режим. Так, на сегодня введено 514 тыс. кв.м, что полностью соответствует графику.

Сферу потребительского рынка можно назвать одной из отраслей, наиболее пострадавших от эпидемической ситуации. И если оборот розничной торговли по итогам шести месяцев зафиксирован на отметке 243,4 млрд. рублей, что составило 91,9% от уровня прошлого года (в среднем на душу населения - 194 тыс. рублей), то оборот общественного питания снизился на 28,1%. При этом в структуре товарооборота вырос удельный вес продовольственных товаров: если в первом полугодии 2019 года он составлял 47%, то в текущем году – около 50%.

Оценочно, покупательский трафик в торговых центрах Казани снизился в среднем на 20% в сравнении с предыдущим годом, доходы торгово-развлекательных комплексов за апрель снизились до 50%, в мае-июне – от 65% до 90%.

Сейчас, после снятия ограничений, деятельность торговых центров постепенно восстанавливается.

Существенное снижение наблюдалось на рынке платных услуг – на 12,5% от уровня прошлого года. По итогам января-июня наибольший удельный вес в структуре платных услуг населению заняли коммунальные – 42,5%, телекоммуникационные – 30,1%, образовательные услуги – 12,8%, что также объясняется введением «удаленки» – дистанционного режима работы и учебы.

Сводный индекс потребительских цен на все товары и платные услуги составил 102,5 %. В условиях введенных ограничений проводился мониторинг цен на важнейшие продукты питания. Благодаря четко выраженной в первые дни введения особого режима позиции по этому вопросу руководства города и республики удалось не допустить дефицита товаров первой необходимости и взрывного роста их стоимости.

Малый бизнес составляет треть экономики Казани, в нем занята треть всего работающего населения города, также на МСБ приходится одна третья часть получаемых городом налогов.

Среднемесячная заработная плата за январь-май 2020 года на крупных и средних предприятиях города, по данным Татарстанстата, составила 47,8 тысячи рублей (47 839,3 рублей, по РТ – 37 896,6 рублей, или 105,6%) и увеличилась по сравнению с аналогичным периодом 2019 года на 6,9%. В реальном выражении, с учетом инфляции, рост составил 4,3% (РТ – 103,0%).

Реализация мероприятий майских Указов (№597 от 07.05.2012) и увеличение минимального размера оплаты труда (12 130 рублей с января этого года) способствуют тому, что темп роста средней заработной платы в отраслях здравоохранения (46 158,7 руб.) и образования (40 353,7 руб.) по-прежнему превышают среднегородской (112,2% и 108,3% соответственно).

По итогам 1 полугодия следует ожидать снижения и уровня заработной платы в секторе МСБ, так как введенные ограничения существенным образом повлияли именно на малый бизнес.

К сожалению, те же причины привели к резкому росту зарегистрированной безработицы.

Всего на начало июля в центрах занятости населения зарегистрировано 26 776 безработных (на сегодня – 31 167 человек).

Уровень регистрируемой безработицы составил 4,2% от численности рабочей силы (на сегодня – 4,84%).

Количество граждан, получающих пособие на 1 июля, составило 25 тысяч человек, из них 8,4 тысячи (34%) потеряли работу после 1 марта и получают максимальное пособие, 11 528 человек из категории длительно (более года) не работавших или 57% от общего числа признанных безработными граждан получают минимальное пособие (с 13.06.2020 увеличилось с 1500 рублей до 4500 рублей). Мы полагаем, что эта категория граждан не была официально трудоустроена и обратилась в центр занятости для получения пособия в максимальном размере.

Рынок труда все чаще нуждается в новых специалистах, чья подготовка подразумевает умение работать на стыке нескольких профессий, понимание процессов в смежных отраслях экономики, гибкость ума и креативный подход к решению сложных задач. Инструментом

популяризации рабочих профессий выступает движение WorldSkills, которое после чемпионата мира в Казани продолжает набирать обороты.

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 13. Классификация рынков недвижимости⁷

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.

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 высокая 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.

⁷ Экономика недвижимости: Учебное пособие: «Экономика недвижимости», Таганрогский государственный радиотехнический университет, С.В. Гриненко, Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004.

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 14. Мониторинг цен на незастроенные земельные участки составлен на основе цен предложений, полученных из печатных изданий о недвижимости, и от оценочных фирм⁸

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
	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 Муслимовском 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

⁸ <https://statirelt.ru/>

сельскохозяйственного назначения, который предусматривает их передачу эффективным хозяйствующим субъектам.

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

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

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

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

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

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

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

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 15. Данные о продаже земельных участков

№ п/п	Тип	Площадь, кв.м	Адрес	Цена	Стоимость 1 кв.м./руб.	Ссылка на объявление
1	Продажа коммерческой земли	1020	Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Татарская Слобода, ул. Габдуллы Тукая	10 007 000	9 811	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/233238836/
2	Продажа коммерческой земли	1342	Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Татарская Слобода, ул. Мартына Межлаука	13 000 000	9 687	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/197548731/
3	Продажа коммерческой земли	3500	Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, ул. Подлужная	33 000 000	9 429	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/233654858/
4	Продажа коммерческой земли	4000	Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Центр	28 000 000	7 000	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/193199814/
5	Продажа коммерческой земли	721	Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Аметьево, ул. Крымская	7 900 000	10 957	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/166847615/
6	Продажа коммерческой земли	315	Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Суконная Слобода, ул. Калинина	4 900 000	15 556	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/217214187/
7	Продажа коммерческой земли	1500	Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. татарская Слобода, ул. Сары Садыковой	21 900 000	14 600	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/197548967/
8	Продажа коммерческой земли	760	Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Суконная Слобода, ул. Калинина, 24/1	21 000 000	27 631	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/242999815/
9	Продажа коммерческой земли	1700	Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Аметьево, ул. Дачная	9 900 000	5 823	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/242849523/

Источник: данные рынка

Проанализировав рынок земельных участков коммерческого назначения в месте расположения объекта оценки, можно сделать следующие выводы о сложившейся ситуации на рынке и диапазоне цен. Удельная стоимость земельного участка коммерческого назначения находится в диапазоне цен от 5823 до 27631 руб./кв.м.

Необходимо отметить, что приведенный диапазон определен по предложениям о продаже аналогичных объектов, при этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами (местоположение, различие в общей площади, условие торга и т.п.). Конечная стоимость оцениваемого объекта может не попасть в выделенный диапазон после введения корректировок на параметрическое различие между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами.

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 16. 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://statrile.ru> по состоянию на 01.04.2020. Для земельных участков коммерческого назначения для дачного строительства срок экспозиции составляет 2-9 месяцев.

Таблица 17. Сроки экспозиции, мес.

Сроки ликвидации, Сроки продажи, экспозиции - Типичные для рынка земельных участков и массивов

01.04.2020 года

Итоги расчетов StatPlanet на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал¹

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ² , мес.	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населённых пунктов (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений)	2	9	5	4	5	6
2	Земельные участки населённых 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 населённых 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 18. Скидка на торг

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 избегать 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 19. 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 20. Корректирующие коэффициенты на площадь

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.

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

Таблица 21. Величина корректирующих коэффициентов на рельеф

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 сельхозназначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные для капитального строительства и/или использования по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
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) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства *; 2. Земельные участки с скреплениями 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://statirelt.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 развитом рынке 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 22. Корректировка на состав инженерных коммуникаций

незначительной вариации. Вероятно, это объясняется планомерностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.04.2020 года

итоги расчета Statirelt 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			1,00
	при наличии только одного вида коммуникаций:			
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 (центральный 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

Примечания:

Источник: <https://statirelt.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 развитом рынке Оценщик выбирает аналоги схожие по наличию/отсутствию улучшений с оцениваемым объектом и в случае отсутствия отличий по данному параметру корректировка не вводится.

Таблица 23. 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 **СтатРиэлт** на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница ^а	Верхняя граница ^а	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные			1,00
2	при наличии только одного из видов благоустройства: 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	Огражденные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным)	1,10	1,25	1,17
6	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или плиточным)	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. По оценке Минэкономразвития, в I полугодии снизился на 4,2% по сравнению с I полугодием 2019 года, прогноз на 2020 год остается прежним – снижение на 4,8%.

3. Уровень безработицы (отношение численности безработных к численности рабочей силы) в июле 2020 г. составил 6,3%.

4. В сентябре 2020 года уровень инфляции в России составил -0,07%, что на 0,03 меньше, чем в августе 2020 года и на 0,09 больше, чем в сентябре 2019 года. Вместе с этим, инфляция с начала 2020 года составила 2,87%, а в годовом исчислении - 3,67%.

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

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

7. Индекс промышленного производства составил 101,2% (6 месяцев 2019 года – 95,7%, 6 месяцев 2018 года – 108,0%).

8. Сводный индекс потребительских цен на все товары и платные услуги составил 102,5 %.

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

10. 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.

11. Стоимость 1 кв.м. земли под коммерческую застройку на территории Вахитовского района г. Казани варьируется в диапазоне 5823 до 27631 руб./кв.м.

12. 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 рыночной (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 участков, 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 рыночной (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 (Sx) 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 (справедливой) 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 участком 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;
- наличие/отсутствие коммуникаций;
- максимальное соответствие участка основным количественным и качественным характеристикам (транспортная доступность, площадь и др.).

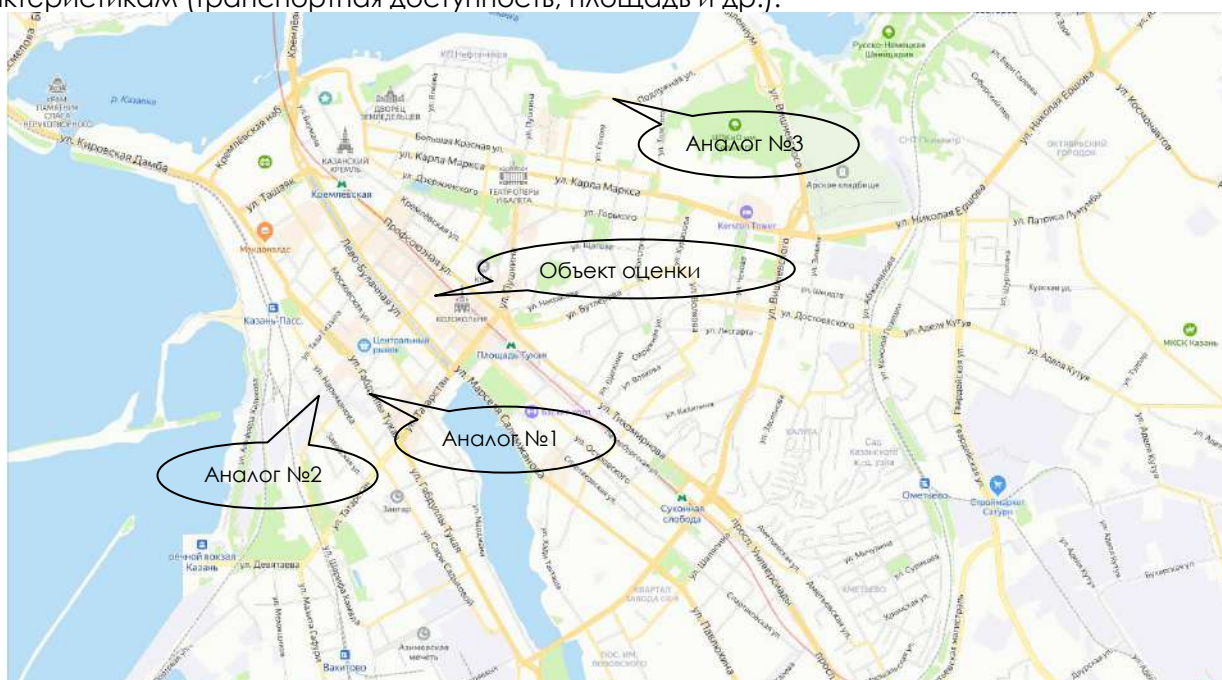


Рисунок 5. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов (источник <https://yandex.ru/map-constructor>)

Учитывая, что оцениваемые земельные участки расположены в непосредственной близости друг от друга, в рамках настоящего отчета площади земельных участков были просуммированы.

Таблица 24. Расчет рыночной (справедливой) стоимости

Параметр	Базовый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://kazan.cian.ru/sale/commercial/233238836/	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/197548731/	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/233654858/
Наименование объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Дата продажи/предложения	Октябрь 2020 год	Октябрь 2020 год	Октябрь 2020 год	Октябрь 2020 год
Качество передаваемых прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования и продажи	Рыночные. Прямая продажа	Рыночные. Прямая продажа	Рыночные. Прямая продажа	Рыночные. Прямая продажа
Характеристика цены		текущая цена предложения	текущая цена предложения	текущая цена предложения
Месторасположение объекта	Республика Татарстан г. Казань, ул. Баумана, д. 33, д.31/12	Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Татарская Слобода, ул. Габдуллы Тукая	Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Татарская Слобода, ул. Мартина Межлаука	Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, ул. Подлужная
Категория земли	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	административные офисы; здания (помещения) финансовых организаций; торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные	Деловое управление	Деловое управление	Рестораны, кафе, объекты спорта, офисный центр

	рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения (по факту на 3У расположена многоуровневая парковка)			
Общая площадь земельного участка, кв.м	295,0	1 020,0	1 342,0	3 500,0
Наличие улучшений	Условно свободный	Не застроен	Не застроен	Не застроен
Расположение относительно "красной/" линии	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия
Наличие инвестпроекта	нет	нет	нет	нет
Подъездные пути	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие
Наличие коммуникаций	Имеет возможность к подключению	Электричество на участке	Имеет возможность к подключению	Имеет возможность к подключению
Цена предложения, руб.		10 007 000	13 000 000	33 000 000
Стоимость предложения за единицу площади (руб./кв.м)		9 811	9 687	9 429
Таблица корректировок				
Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Стоимость предложения за единицу площади (руб./кв.м)		9 811	9 687	9 429
Дата продажи/ предложения	Октябрь 2020 год	Октябрь 2020 год	Октябрь 2020 год	Октябрь 2020 год
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		9 811	9 687	9 429
Качество передаваемых прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		9 811	9 687	9 429
Условия финансирования и продажи	Рыночные. Прямая продажа	Рыночные. Прямая продажа	Рыночные. Прямая продажа	Рыночные. Прямая продажа
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		9 811	9 687	9 429
Уторгование		текущая цена предложения	текущая цена предложения	текущая цена предложения
Корректировка, %		-10,2%	-10,2%	-10,2%
Скорректированная цена, руб./кв.м		8 810	8 699	8 467
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		8 810	8 699	8 467
Разрешенное использование	По факту - Хранение авто транспорта	Деловое управление	Деловое управление	Рестораны, кафе, объекты спорта, офисный центр

Коэффициент	0,63	1,04	1,04	1,04
Корректировка, в долях		0,61	0,61	0,61
Скорректированная цена, руб./кв.м		5 374	5 306	5 165
Месторасположение объекта	Республика Татарстан г. Казань, ул. Баумана, д. 33, д.31/12	Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Татарская Слобода, ул. Габдуллы Тукая	Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Татарская Слобода, ул. Мартына Межлаука	Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, ул. Подлужная
Местоположение в городе	Исторический центр	Исторический центр	Исторический центр	Исторический центр
(в долях)	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		5 374	5 306	5 165
Расположение относительно "красной/" линии	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия
Корректировка, (в долях)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		5374	5306	5165
Общая площадь земельного участка, кв.м	295,00	1 020	1 342	3 500
Корректировка, (в долях)		1,052	1,063	1,106
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		5653	5640	5712
Наличие улучшений	Условно свободный	Не застроен	Не застроен	Не застроен
Корректировка, (в долях)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		5653	5640	5712
Наличие инвестпроекта	нет	нет	нет	нет
Корректировка, (в долях)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		5653	5640	5712
Подъездные пути	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие
Корректировка, (в долях)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		5653	5640	5712
Наличие коммуникаций	Имеет возможность к подключению	Электричество на участке	Имеет возможность к подключению	Имеет возможность к подключению
Корректировка, (в долях)	1,000	0,93	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		5257	5640	5712
ВЫВОДЫ:				
Абсолютное изменение, руб.	С первонач.- С конечн.	4 553,8	4 047,0	3 716,6
Относительное изменение	$D_i = (C \text{ первонач.} - C \text{ конечн.}) / C \text{ первонач.}$	0,46416	0,41778	0,39418
Расчет весового коэффициента	$D = \sum D_i$	1,27612	1,27612	1,27612
	$P_i = D_i / D$	0,36373	0,32738	0,30889
	$Q_i = 1 - P_i$	0,63627	0,67262	0,69111
	$Q = \sum Q_i$	2,00	2,00	2,00
Весовой коэффициент	$b = Q_i / Q$	0,318140	0,336310	0,345550
		1 672,00	1 897,00	1 974,00
Цена земельного участка 1 кв.м. руб.	5 543			
Площадь земельного,	295,0			

кв.м				
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	1 635 185			

Модуль суммарной корректировки (абсолютная величина корректировок, применяемых к объекту) для Аналогов без учета скидки на торг больше 30%. Это объясняется тем, что данные Аналоги отличаются от Объекта оценки по функциональному назначению, по площади, наличию коммуникаций, что и привело к существенному изменению цены при введении корректировок.

Но поскольку данные Аналоги и Объект оценки относятся к одной категории, и применение корректировки на функциональное назначение позволяет использовать их для расчетов, оценщиком было принято решение использовать данные Аналоги в расчетах по определению рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки.

Расчет коэффициента вариации

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

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

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

Таблица 25. Коэффициент вариации

Среднее значение ряда данных	ср	9 642,13
Сумма квадратов отклонений значения x от средней ряда данных	дисперсия	38 033,97
Среднее квадратическое отклонение от средней (корень квадратный из дисперсии)	δ (сигма)	195,02
Коэффициент вариации (отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда). Выборка (по канонам статистики) считается однородной, если V < 30%	V	2,0%

Выбор единицы и элементов сравнения

В качестве единиц сравнения могут выступать какие-либо общие единицы, с помощью которых возможно измерение объекта. Единицей сравнения объекта оценки и объектов-аналогов является 1 кв.м, как общепринятые величины на рынке объектов, аналогичных оцениваемому. Данные единицы сравнения используются покупателями и продавцами, а также другими специалистами на рынке недвижимости. Подтверждением этому являются тексты объявлений предложений о продаже зданий, где в большинстве случаев указывается стоимость за 1 кв.м. (www.rosrealty.ru, realty.dmir.ru, www.cian.ru), а также аналитические статьи.

Описание и расчет вносимых корректировок при корректировании значения единицы сравнения для объектов-аналогов

Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен на недвижимость. В оценочной практике принято выделять девять основных элементов сравнения, которые должны быть проанализированы в обязательном порядке:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи;
- условия рынка;
- местоположение объекта;
- наличие коммуникаций;
- рельеф;
- качество подъездных путей;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Корректировки могут вноситься как:

- процентные к единице сравнения;
- абсолютные к единице сравнения.

Формула расчета скорректированной единицы сравнения:

$Цп = Цд * (1 + K\%)$ или $Цп = Цд + Ка$, где

Цп – скорректированная величина единицы сравнения (скорректированная цена) после применения корректировки.

Цд – скорректированная величина единицы сравнения (скорректированная цена) до применения корректировки;

K% - относительная корректировка в %;

(1+K%) – корректирующий коэффициент;

Ка - абсолютная корректировка в руб./ед. сравнения;

Расчет рыночной стоимости земельного участка

В процессе расчетов применимы следующие корректировки к рассматриваемым аналогам:

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%.

Различие в имущественных правах

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

Условия финансирования

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от условий финансирования сделки. Условия финансирования сделки с объектом оценки и с объектами-аналогами типичны для данного сектора рынка - за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты. Величина корректировки равна 0%.

Условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. Величина корректировки в данном случае равна 0%.

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 10,2%, среднее значение из представленного интервала.

Таблица 26. Корректировка на торг

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	7,3%	16,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,2%	6,3%	14,0%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,4%	10,3%	20,6%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,4%	7,0%	15,8%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,3%	5,3%	13,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,9%	9,1%	18,7%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,8%	7,0%	16,6%

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 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.

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 участком и последующем изменении вида разрешенного использования будет применена корректировка на вид разрешенного использования.

Таблица 27. 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 биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	4,0		
Деповое 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, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, 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	4,2	0,67	1,45
Рынки	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	4,3	0,41	1,77
Магазины		4,4	0,60	1,55

Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9	2,71	0,17	0,63	0,39
-------------------------	---	------	------	------	------

Источник информации: <https://statirelt.ru>**Таблица 28. Расчет корректировки на вид разрешенного использования**

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Вид разрешенного использования	По факту - Хранение авто транспорта	Деловое управление	Деловое управление	Рестораны, кафе, объекты спорта, офисный центр
Коэффициент	0,63	1,04	1,04	1,04
Корректировка, в долях		0,61	0,61	0,61

Источник информации: расчеты оценщика.

Корректировочный коэффициент для объекта оценки принят на уровне 0,63, максимальное значение из представленного интервала, 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 29. Корректировки на местоположение

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

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

Таблица 30. 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. 33, д.31/12	Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Татарская Слобода, ул. Габдуллы Тукая	Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Татарская Слобода, ул. Мартына Межлаука	Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, ул. Подлужная
Местоположение в городе	Исторический центр	Исторический центр	Исторический центр	Исторический центр
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, в долях		1,00	1,00	1,00

Источник информации: расчеты оценщика.

И Объекты оценки, и Аналоги находятся в исторической части города, коэффициент на местоположение принят 1,00. Значение корректировки – 1,00.

Расположение относительно красной линии

И Объекты оценки, и Аналоги сопоставимы по данному показателю, расположены на первой линии, ввод корректировки не требуется.

Корректировка на площадь

При прочих равных условиях большие по площади объекты имеют более низкую удельную цену. Различия в характеристиках объекта оценки от объектов-аналогов могут быть учтены с помощью анализа соотношения, связывающего цены объектов, принимаемых в качестве аналогов, и значения интегрального показателя для этих объектов. Для этого существует метод интегральных показателей. Данный метод позволяет рассчитать величину корректировки на основе данных о ценах и характеристиках аналогичных оцениваемому объектам.

В соответствии с методом интегральных показателей величина корректировки на ценообразующий фактор рассчитывается по формуле Уильямса⁹:

$$K_i = (S_o/S_a)^{n-1}, \text{ где:}$$

K_i – величина корректировки (в долях) по i-му ценообразующему фактору;

S_o – значение i-го ценообразующего фактора для объекта оценки

S_a – значение i-го ценообразующего фактора для объекта-аналога;

n – коэффициент «торможения», отражающий степень чувствительности стоимости объектов в зависимости от различий по i-му ценообразующему фактору.

В общем случае значение коэффициента торможения **n** определяется на основе обработки данных о соотношении цен пары объектов, по которым были заключены сделки и конкретного ценообразующего параметра, на который эти объекты между собой отличаются:

$$P1/P2 = (N1/N2)^n, \quad (1) \text{ где:}$$

P1, P2 – цена продажи соответственно первого и второго объекта в составе пары;

N1, N2 – значение выбранного ценообразующего фактора соответственно для первого и второго объекта в составе пары;

n – значение коэффициента торможения для выбранного ценообразующего фактора.

Из выражения (1) следует, что при наличии данных о ценах продажи парных объектов и характеристике, по которой они отличаются друг от друга, значение коэффициента торможения может быть определено по формуле:

$$n = \ln(P1/P2) / \ln(N1/N2)$$

В данном случае, Оценщиком было проанализирована зависимость стоимости 1 кв.м. данного типа недвижимости от площади, и поскольку стоимость единицы измерения имеет зависимость – чем меньше площадь, тем дороже и наоборот, значение коэффициента торможения имеет отрицательную величину.

Таблица 31. Расчет коэффициента торможения

Наименование	Аналог 1	Аналог 2
Местоположение	Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Суконная Слобода, ул. Калинина	Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Татарская Слобода, ул. сары Садыковой
Источник информации	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/217214187/	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/197548967/
Тип объекта	Земельный участок, коммерческое назначение	Земельный участок, коммерческое назначение
Площадь, кв. м	315	1 500
Цена предложения, руб.	4 900 000	21 900 000
Стоимость 1 кв. м, руб.	15556	14600
Расчет коэффициента торможения	$n = \ln(15556/14600) / \ln(315/1500) = -0,0406$	

Данные по аналогам представлены в Приложении

Проанализировав данные сравнимых парных объектов, был сделан вывод, что в рыночных условиях обычно для данного типа недвижимости коэффициент торможения равен -0,0406.

По Аналогу №2 в объявлении указана площадь 13 соток, т.е. 1300 кв.м, но там же указан и кадастровый номер земельного участка 16:50:011824:11. При уточнении на публичной кадастровой карте, площадь данного участка составила 1342 кв.м, которая и была принята к расчетам.

Рассчитанное значение корректировки представлено в расчетной таблице.

Корректировка на наличие улучшений

Объекты оценки принимаются условно-свободными, Аналоги свободны от застройки, в данном случае корректировка не требуется.

Корректировка на наличие инвестиционного проекта

В данном случае ввод корректировки не требуется, так как и объекты оценки, и Аналоги

⁹ Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. М.А.Федотова, В.Ю.Рослов, О.Н.Щербакова, А.И.Мышанов.- М., Финансы и статистика, 2008.

сопоставимы по данному показателю.

Корректировка на подъездные пути

И Объекты оценки, и Аналоги имеют хорошие подъездные пути, ввод корректировки не требуется.

Корректировка на коммуникации

У Объектов оценки и Аналогов №2 и №3 коммуникации отсутствуют, но имеется возможность их подключения, корректировка к стоимости данных Аналогов не вводится. У Аналога №1 имеется электричество, требуется ввести корректировку.

Для определения величины корректировки оценщик использовал данные «Справочника оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки. Часть 2» под ред. Лейфера Л.А.

Таблица 32. Корректировка на наличие коммуникаций

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,19	1,08	1,32
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,19	1,08	1,32
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,16	1,05	1,29
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,19	1,08	1,32
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,22	1,12	1,34
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,19	1,08	1,32

Расчет корректировки для Аналога №1: $1 / 1,08 = 0,93$.

Полученное значение корректировки и результат расчета представлены в расчетной таблице.

Учитывая, что оцениваемые земельные участки расположены в непосредственной близости друг от друга, при проведении расчетов их площади были просуммированы. Необходимо рассчитать стоимость каждого земельного участка.

Таблица 33. Определение стоимости объектов оценки

п/п	Объект оценки	Площадь, кв.м	Стоимость 1 кв.м./руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
1	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, общая площадь 38 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан г. Казань, ул. Баумана д.33, кадастровый номер 16:50:010215:466	38	5 543	210 634
2	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, общая площадь 230 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан г. Казань, ул. Баумана д.31/12 (Литер А), кадастровый номер 16:50:010215:467	230	5 543	1 274 890
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: 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, общая площадь 27 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан г. Казань, ул. Баумана, кадастровый номер 16:50:010215:478	27	5 543	149 661
Итого				1 635 185

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 34. Результаты по подходам

Наименование	Рыночная стоимость объекта по сравнительному подходу	Рыночная стоимость объекта по доходному подходу	Рыночная стоимость объекта по затратному подходу	Итоговое значение рыночной стоимости, округленно, руб. без НДС
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, общая площадь 38 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан г. Казань, ул. Баумана д.33, кадастровый номер 16:50:010215:466.	210 634	Не применялся	Не применялся	211 000
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, общая площадь 230 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан г. Казань, ул. Баумана д.31/12 (Литер А), кадастровый номер 16:50:010215:467.	1 274 890	Не применялся	Не применялся	1 275 000
Земельный участок, категория земель:	149 661	Не	Не	150 000

Наименование	Рыночная стоимость объекта по сравнительному подходу	Рыночная стоимость объекта по доходному подходу	Рыночная стоимость объекта по затратному подходу	Итоговое значение рыночной стоимости, округленно, руб. без НДС
земли населенных пунктов, разрешенное использование: 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, общая площадь 27 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан г. Казань, ул. Баумана, кадастровый номер 16:50:010215:478.		применялся	применялся	

8. Итоговое заключение о стоимости

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете об оценке, Оценщик пришел к заключению, что рыночная (справедливая) стоимость объектов недвижимости по состоянию на 27 октября 2020 г. составляет округленно:

1 636 000 (Один миллион шестьсот тридцать шесть тысяч)¹⁰ рублей

В том числе по объектам:

Таблица 35.

п/п	Объект оценки	Рыночная (справедливая) стоимость, руб. без НДС
1	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, общая площадь 38 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан г. Казань, ул. Баумана д.33, кадастровый номер 16:50:010215:466.	211 000
2	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, общая площадь 230 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан г. Казань, ул. Баумана д.31/12 (Литер А), кадастровый номер 16:50:010215:467.	1 275 000
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: 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, общая площадь 27 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан г. Казань, ул. Баумана, кадастровый номер 16:50:010215:478.	150 000
Итого		1 636 000

Источник информации: расчет оценщика

¹⁰ 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».

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
27 октября 2020 г.

9. Заявление о проведенной оценке (сертификат оценки)

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

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

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

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

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

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

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

Задание на оценку не основывалось на 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

27 октября 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://statirelt.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

Коммерческая земля, 10,2 сот.
Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Татарская слобода, Габдуллы Тукая ул., № карты

10 007 000 Р
981 079 Р за сот.

Ирина Гайфуллина
На рынке с 2007 года
Есть 12 объектов

+7 958 747-71-06

СМС и сообщения в мессенджерах доставляются через Виртуальную почту. В объявлении указан контактный номер.

Помогите, скажите, что такое это объявление на ЦИАН? И оставьте отзыв после сделки.

Написать сообщение

10,2 сот. Участок поселений
Площадь Категория

Участок Д2 под строительство капитального здания, ГПЗУ готов, Первая линия. Частная собственность. Документы готовы.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Условия сделки

Цена	10 007 000 Р	Налог	УСН
Сторона	9 811 Р за м²	Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия Показать

Инвестпроект Нет
Обременено Нет

ВРИ Деловое управление
Можно ипотекой Да

Технические характеристики

Электричество	Есть, на участке
Канализация	Есть, по границе участка
Тип	Центральная
Водоснабжение	Есть, по границе участка
Тип	Центральное
Подземные пути	Асфальтированная дорога

10 007 000 Р
981 079 Р за сот.

Ирина Гайфуллина
На рынке с 2007 года
Есть 12 объектов

+7 958 747-71-06

СМС и сообщения в мессенджерах доставляются через Виртуальную почту. В объявлении указан контактный номер.

Помогите, скажите, что такое это объявление на ЦИАН? И оставьте отзыв после сделки.

Написать сообщение

<https://kazan.cian.ru/sale/commercial/233238836/>

The image displays three screenshots of a real estate website, likely Yandex.Zemlestan, showing a commercial land plot for sale in Kazan.

Top Screenshot: The main listing for "Коммерческая земля, 13 сот." (Commercial land, 13 plots). The location is Tatarstan rep., Kazan, r-n Vakhitovskiy, mkr. Татарская слобода, ул. Мартына Меклаука. The price is 13 000 000 Р. The listing includes a map, a list of photos, and contact information for the seller, AGS (Отдел продаж AGS), with a phone number +7 958 706-47-12.

Middle Screenshot: A detailed description of the plot. It states that the land is located in the historical part of the city, near the Vakhitovskiy district, and is adjacent to a railway station. The plot is suitable for various types of construction, including residential, commercial, and industrial. The listing also mentions the possibility of connecting to power lines and water supply.

Bottom Screenshot: A detailed map of the plot, showing its location relative to the surrounding urban area. The map includes a legend and a scale bar.

<https://kazan.cian.ru/sale/commercial/197548731/>

Коммерческая земля, 35 сот.
Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, Подлужная ул. На карте

33 000 000 Р
942 858 Р за сот
Следить за изменениями цены
УСН

DIGROUP
Аккредитованная компания
Есть 775 отзывов
+7 958 706-52-30
СМС и сообщения в мессенджерах доставляются не сразу. Закажите в объявлении точный контактный номер.
Пожалуйста, сообщите, что вы нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после сделки.
Написать сообщение

35 сот.
Площадь

Участок поселений
Категория

Продается земельный участок в Вахитовском районе г. Казань ул. Подлужная 35 сот.

Основные характеристики:
площадь участка 3500 кв.м.
Категория земель: Земли населенных пунктов, РЗ.
Виды разрешенного использования: для строительства гостиниц, ресторанов, кафе, объектов спорта
хорошие подъездные пути - асфальтовая дорога, рядом развязка на мост Миллениум
возможность подключения всех коммуникаций

Возможное использование земельного участка:
строительство офисного центра (после проведения публичных слушаний),
строительство холла, гостиницы

Объект готов к продаже!

По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному менеджеру:
Фарухаджон Гупулов, брокер по земельным участкам
"DIGROUP недвижимость и финансы"
От собственника. Без комиссии

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
Показать телефон

Условия сделки

Цена	33 000 000 Р	Налог	УСН
Срок	9 429 Р за сот	Вид сделки	Свободная продажа

Уточнить условия Показать

Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, Подлужная ул.

Посмотреть район Инфраструктура Планировка

<https://kazan.cian.ru/sale/commercial/233654858/>

Аналоги для расчета коэффициента торможения

[illegible]

Коммерческая земля, 15 сот.

Татарстан респ., Казань р-н Вахитовский мкр., Татарская слобода, ул. Сары Садыковой. На карте

21 900 000 ₽

1 480 000 ₽ за сот.

Отдел продаж ASG

Учредительская компания

Результаты

Стаж работы с 1993 года

Еще 30 объектов

+7 958 706-47-12

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Закажите в объявлении номер контактного номера

Пожалуйста, свяжитесь, что мы не отображаем не ID/ИД. И активируйте отклик после звонка

Написать сообщение

15 сот.

Участок поселений

Площадь

Категория

Земельный участок коммерческого назначения находится в Вахитовском районе, в южной части Старо-Татарской слободы и располагается на пересечении трех улиц: С. Садыковой, С. Садыковой, Г.Тукай. Участок имеет ровную прямоугольную форму. Входом расположены Казанский медико-инструментальный завод, завод Радиоприбор, колледж малого бизнеса и предпринимательства, ТЦ Бахадир. Местоположение участка отличает близость к набережной реки Нижний Казань и деловому центру

Фотографии (8)

Описание

На карте

Контактное лицо

Коммерческая земля, 15 сот.

21 900 000 ₽

1 480 000 ₽ за сот.

Отдел продаж ASG

Учредительская компания

Результаты

Стаж работы с 1993 года

Еще 30 объектов

+7 958 706-47-12

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Закажите в объявлении номер контактного номера

Пожалуйста, свяжитесь, что мы не отображаем не ID/ИД. И активируйте отклик после звонка

Написать сообщение

Условия сделки

Цена	21 900 000 ₽	Налог	УСН
Ставка	14 800 ₽ за м²	Вид сделки	Свободная продажа

Уточнить условия

Обременено

Нет

ВРИ

Торговые центры

Можно изменять

Да

Технические характеристики

Подъездные пути

Асфальтированные дороги

Татарстан респ., Казань р-н Вахитовский мкр., Татарская слобода, ул. Сары Садыковой

Пожалуйста, свяжитесь, что мы не отображаем не ID/ИД. И активируйте отклик после звонка

Написать сообщение

https://kazan.cian.ru/sale/commercial/197548967/

Приложение 2. Документы, предоставленные Заказчиком

[illegible]

Spence 1905 1010.

16:50:0215:464

Исходный лист Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
(наименование недвижимости, кадастровый номер участка)

Лист 3

Исходный лист

Лист № 3

Всего листов: 3

Всего листов: 3

Всего листов: 3

Кадастровый номер:

16:50:010215-466

Лист (листки, листы) недвижимости участка



Высота: 1

Условные обозначения:

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ ЭКСПЕРТА

СЕРГЕЙ И. И.

Подпись: И. И.



Сделано 19.05.2020

УТВЕРЖДЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН
(полное наименование органа республиканского уровня)

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:
Земельный участок

Лист №	Регистр Л	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
06.05.2020				
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 - расстояние от границы участка, поворотный адрес ориентира: Республика Татарстан, МО "Ч.Казань", г.Казань, Вахитовский район, ул. Баумана, д.31/12 (спер. А)			
Площадь:	230 +/- 5 кв. м			
Кадастровая стоимость, руб.:	3 194 729,90			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	16:50:010215:97			
Категория земель:	Земли населенных пунктов			
Виды разрешенного использования:	для размещения офисов; зданий (помещений) финансовых организаций; торговых объектов; магазинов; торговых павильонов; продовольственные рынки; объекты государственного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения			
Сведения о залоге недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Особые отметки:	данные отсутствуют			
Подчеркнуть выписку:	Зарегистрирован в Едином государственном реестре недвижимости			
Выданный специалистом-экспертом:	Филиппов И.И.			



Прил. 2
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
(выписка о зарегистрированных правах на объект недвижимости)

Земельный участок		Информация об объекте недвижимости	
Лист №	Рассета 2	Всего листов выписки	Всего листов выписки
06.05.2020		16:50:010215:467	
Кадастровый номер:			
		Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" под управлением закрытого акционерного общества "Управляющая компания "ТФБ Капитал", данные о котором установлены на основании данных для целей учета владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов для владельцев инвестиционных паев.	
1. Правобладелец (правообладатель):	1.1. Общая долевая собственность. № 16-16-001-16/09/001/2016-374/1 от 14.03.2016		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Земля на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц от 10.06.2009		
3. Документ-основание:	3.1. №1ФБ-И-2; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 10.06.2009 №100620094		
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Доверительное управление. Республика Татарстан, МО "Казань", г. Казань, Выходинский район, ул. Вульф, д. 31/12 (интер А), кв. № 16-50-010215:467. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов. Разрешение использования: административные офисы; здания (помещения) финансовых организаций; торговые объекты; магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения, площадь 230 кв. м		
4.1.1. номер государственной регистрации:	23.04.2020		
4.1.1. номер государственной регистрации:	16:50:010215:467-16/001/2020-2		
4.1.1. номер государственной регистрации:	с 07.05.2009 по 28.02.2024		
4.1.1. вид:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Проктор Инвест", ИНН: 7707423596		
4.1.1. вид:	Правда доверительного управления от 07.05.2009 №1425-94198971;		
4.1.1. вид:	Изменения и дополнения к правилам доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инвестиционный фонд" от 12.12.2019 №17		
4.1.1. вид:	Аррелл		
4.1.1. вид:	14.03.2016		
4.1.1. вид:	16-16-01/124/2014-139		
4.1.1. вид:	по 18.07.2061		
4.1.1. вид:	(Открытие акционерное общество "Казань", ИНН: 1650006241		
4.1.1. вид:	Договор аренды земельного участка от 18.07.2012 №4-12/АП, дата регистрации 16.08.2012, №16-16-01/259/2012-491;		

	Договор передачи прав и обязанностей по договору аренды недвижимого участка от 17.09.2012. дата регистрации 10.10.2012. №16-16-01/373/2012-595; Договор передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 06.05.2014 №2/АХ. дата регистрации 25.07.2014. №16-16-01/124/2014-439; Договор шестипольное соглашение к договору аренды земельного участка №3-12/АП от 18.07.2012г. от 07.04.2016. дата регистрации 15.06.2016. №16-16/041-16/097/006/2016-4326/1
5. Списание о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют
6. Списание об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	данные отсутствуют
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ (подпись, печать, должность)	Фигулин И. И. (подпись, фамилия)

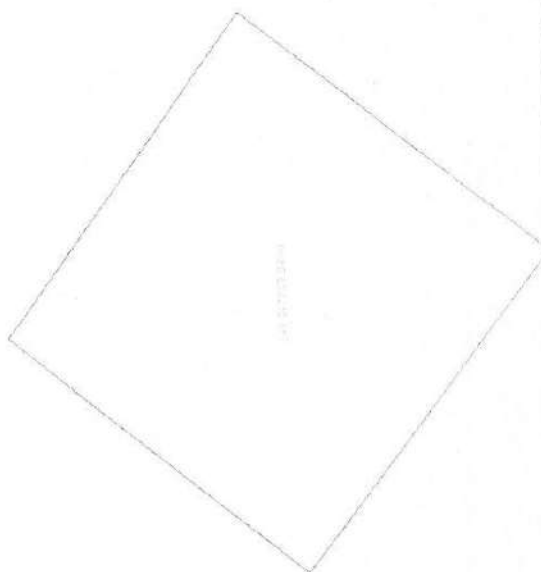


Лист 3

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

Земельный участок		Единица измерения: кв. м	
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3:	Всего листов выписки:
06.05.2020			
Кадастровый номер:		16:50:010215:167	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1: Условные обозначения:

ВЫПУСКНОЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

(подпись, печать)



Крыжовник И. И.

(подпись, печать)

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 22.05.2020 г., поступившего на рассмотрение 22.05.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок				
(полн. объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
22.05.2020	№ 99/2020/329619398			
Кадастровый номер:			16:50:010215:478	

Номер кадастрового квартала:	16:50:010215
Дата присвоения кадастрового номера:	08.05.2019
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, ул. Баумана
Площадь:	27 +/- 2 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	375033.51
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	16:50:010215:97
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	16:50:010215:468
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.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок				
(полн. объект недвижимости)				
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
22.05.2020	№ 99/2020/329619398			
Кадастровый номер:			16:50:010215:478	

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	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
Сведения о кадастровом инженер:	Гатин Роберт Рашидович №16-14-705
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, игровой 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		ФГ ИС ЕПРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок				
(под объектом недвижимости)				
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
22.05.2020	№ 99/2020/329619398			
Кадастровый номер:			16:50:010215:478	

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:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 16:50:010215:477. Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение 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.

Государственный регистратор		ФИО СБ РН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок				
(полноты объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
22.05.2020 № 99/2020/329619398				
Кадастровый номер:			16:50:010215:478	
1.	Правообладатель (правообладатели):		1.1.	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ГФБ-Инвестиционный" под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая компания "ГФБ Капитал"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1.	Долевая собственность, № 16:50:010215:478-16/001/2019-1 от 08.05.2019
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	3.1.1.	вид:	Доверительное управление, Республика Татарстан, МО "г Казань", г Казань, ул. Баумана, кад.№ 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 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, площадь 27 кв. м	
		дата государственной регистрации:	24.04.2020	
		номер государственной регистрации:	16:50:010215:478-16/001/2020-5	
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 07.05.2009 по 28.02.2024	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Простор Инвест", ИНН: 7707423596	
		основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления от 07.05.2009 №1425-94198971; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инвестиционный фонд" от 12.12.2019 №17	
	3.1.2.	вид:	Аренда, весь объект	
		дата государственной регистрации:	08.05.2019	
		номер государственной регистрации:	16:50:010215:478-16/001/2019-2	
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 12.10.2018 по 12.10.2025	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Микаилова Елена Николаевна	
		основание государственной регистрации:	Договор аренды недвижимого имущества от 27.09.2018 №18-1-АП	
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	

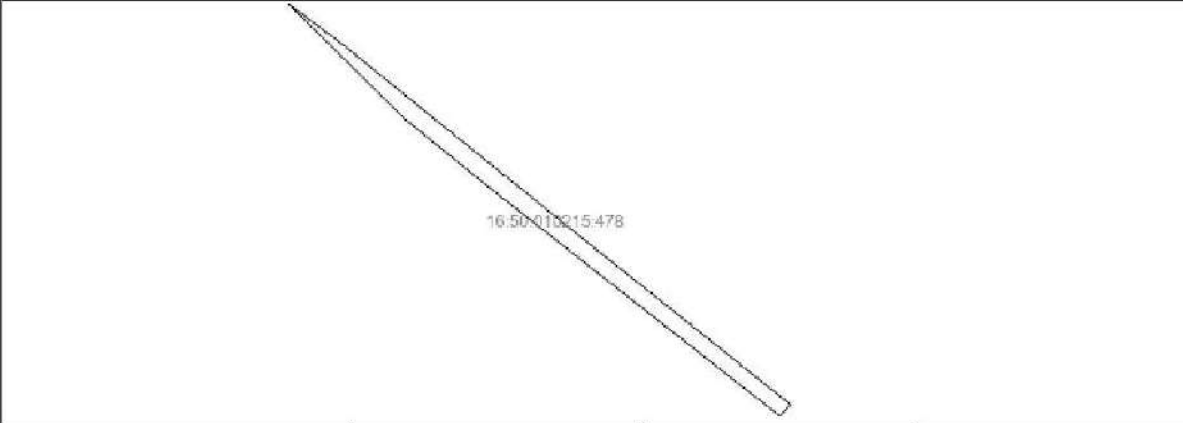
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, 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 ЕПРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок				
(полн. объект недвижимости)				
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
22.05.2020 № 99/2020/329619398				
Кадастровый номер:			16:50:010215:478	

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			
(полн. объект недвижимости)			
Лист №	Раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1 :	Всего разделов:
Всего листов выписки:			
22.05.2020 № 99/2020/329619398			
Кадастровый номер:		16:50:010215:478	

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	данные отсутствуют
2	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4	5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	5	6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	6	7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	7	1	данные отсутствуют	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

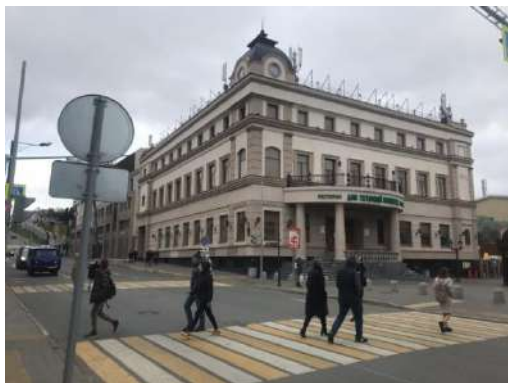
Земельный участок				
(полн. объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
22.05.2020 № 99/2020/329619398				
Кадастровый номер:			16:50:010215:478	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат				
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	475850.2	1305373.02	данные отсутствуют	0.1
2	475847.97	1305375.98	данные отсутствуют	0.1
3	475838.41	1305387.83	данные отсутствуют	0.1
4	475829.55	1305398.93	данные отсутствуют	0.1
5	475828.94	1305398.4	данные отсутствуют	0.1
6	475840.59	1305383.57	данные отсутствуют	0.1
7	475844.28	1305379.02	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕПРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Приложение №3. Фотоматериалы







Приложение 4. Документы оценщика

		Форма №	<table border="1"><tr><td>P</td><td>5</td><td>1</td><td>0</td><td>0</td><td>1</td></tr></table>						P	5	1	0	0	1							
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																					
<u>Общество с ограниченной ответственностью "Компания АВЕРТА"</u> (полное фирменное наименование юридического лица на русском языке с указанием организационно-правовой формы)																					
<u>ООО "Компания АВЕРТА"</u> (сокращенное фирменное наименование юридического лица на русском языке)																					
<u>12</u> (число)	<u>июля</u> (месяц прописью)	<u>2010</u> (год)	за основным государственным регистрационным номером																		
<table border="1"><tr><td>1</td><td>1</td><td>0</td><td>7</td><td>7</td><td>4</td><td>6</td><td>5</td><td>5</td><td>2</td><td>1</td><td>9</td><td>8</td></tr></table>									1	1	0	7	7	4	6	5	5	2	1	9	8
1	1	0	7	7	4	6	5	5	2	1	9	8									
Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве (наименование регистрирующего органа)																					
Главный государственный налоговый инспектор Межрайонной ИФНС России № 46 по г. Москве			 Мочалкина Л. Н. (подпись, ФИО)																		
МП			серия 77 №013666308																		

Форма № 1-1-Учет
Код по КНД 1121007

Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО

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

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

(полное наименование российской организации в соответствии с учредительными документами)

ОГРН

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

поставлена на учет в соответствии с

Налоговым кодексом Российской Федерации

12.03.2018

(число, месяц, год)

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

7	7	0	6
---	---	---	---

(наименование налогового органа и его код)

и ей присвоен

ИНН/КПП

7	7	1	3	7	1	0	6	7	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

 /

7	7	0	6	0	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---

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

А. А. Барбин



СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ117105, 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 15.04.2020г. по 24 часа 00 минут 14.04.2021г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая государственную кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 15.04.2017 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	1.000.001.000 (Один миллиард одна тысяча) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	114.000 (Сто четырнадцать тысяч) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/1701904326 - Правила страхования.
Представитель Страховщика: Горизонт СБ ООО	
Код: 33557302	

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



/Шаров А.А./

Страховщик

М.П. (подпись)

/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. I
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 переподготовке

Диплом

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 323174

Российская Федерация

Настоящий диплом выдан

Евгению Евгеньевичу Ренникову

в том, что он(а) с 16-го ноября 2001 г. по 19 февраля 2003 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)

Институте профессиональной оценки

по программе "Высшая ступень подготовки специалистов (высшая)

Государственная аттестационная комиссия решением от 19-го февраля 2003 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Ренников

Евгения Евгеньевича

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки

специальности подготовки (высшая)

Город Москва

Регистрационный номер 06/2003

Министр

Министерства образования и науки Российской Федерации

Министр

Министерства образования и науки Российской Федерации



ИНСТИТУТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Денисюк
Елене Евгеньевне (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 11 октября 2020 г. по 22 октября 2020 г.

повысил(а) свою квалификацию в (на)
УЧУ ЯПО ЧПО (наименование)

по информационным технологиям
(наименование специальности, направления профессионального образования)

в объеме 48 часов
(количество часов)

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

Наименование	Количество часов	Оценка
<u>Информационные технологии</u>	<u>48</u>	<u>хорошо</u>
<u>Японский язык</u>	<u>4</u>	<u>хорошо</u>

Прошел(а) стажировку в (на) _____
(наименование предприятия, организации)

выполнил(а) итоговую работу на тему _____
(наименование темы)

Ректор (инструктор) С. К.
М.П. _____

Секретарь Л. Г.
М.П. _____

Город Момба год 2020

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.





**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 001467-1 « 20 » декабря 20 17 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Денисюк Елене Евгеньевне**

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

от « 20 » декабря 20 17 г. № 35

Директор  А.С. Бувкин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 20 » декабря 20 20 г.

АО «Центр» Москва, 2017 г. - 20 г. Регистрационный № 001467-1 (ИЧ) РЦ. 10 01 141. Тел.: (495) 720-47-42, www.centr.ru





**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.