

ОТЧЕТ

об определении рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки

Объект оценки:	Земельные участки кад.№ 16:33:021125:747, кад.№ 16:33:021123:478, кад.№ 16:33:000000:3473, кад.№ 16:33:021125:748 общей площадью 600 535 кв.м., расположенный по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), Пестречинский муниципальный р-н, Богородское сельское поселение
Вид стоимости:	Рыночная (справедливая) стоимость
Заказчик оценки:	ЗАО «УК «ТФБ Капитал» Д.У. ЗПИФ рентный «ТФБ-Рентный инвестиционный фонд»
Оценщик:	Хасанов Ильнар Илгизарович
Юридическое лицо, с которым оценщики заключили трудовой договор:	ООО «АК ВОСТОК»
Дата определения стоимости:	17.05.2018г.
Дата проведения оценки:	17.05.2018г.
Дата составления отчета:	22.05.2018г.
Дата обследования:	04.05.2018г.
Порядковый номер отчета:	186

СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....	3
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	5
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	8
4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	10
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	11
6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ).....	12
7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	14
8. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	15
9. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.....	15
10. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	16
11. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	21
12. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.....	24
13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ	69
14. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	76
14.1. ПРИМЕНЕНИЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА ПРИ РАСЧЕТЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	76
14.2. ПРИМЕНЕНИЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА ПРИ РАСЧЕТЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	78
14.3. ПРИМЕНЕНИЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА ПРИ РАСЧЕТЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	79
15. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	91
16. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	93
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	94
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ЗАКЛЮЧЕНИЯ СПЕЦИАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТИЗ -ОТСУТСТВУЮТ	94
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ФОТОГРАФИИ	95
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ	96

Уважаемый Никита Владимирович!

На основании договора №62-О от 17.03.2009г. и задания на оценку №62-О/5-18 от 04.05.2018г., заключенных между ЗАО «УК «ТФБ Капитал» Д.У. ЗПИФ рентный «ТФБ-Рентный инвестиционный фонд» и ООО «АК ВОСТОК» нами была произведена оценка рыночной стоимости земельного участка кад.№ 16:33:021125:747, кад.№ 16:33:021123:478, кад.№ 16:33:000000:3473, кад.№ 16:33:021125:748 общей площадью 600 535 кв.м., расположенный по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), Пестречинский муниципальный р-н, Богородское сельское поселение, по состоянию на дату оценки 17.05.2018 г.

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.

Оценка производилась в соответствии с требованиями Федерального Закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 (с учетом изменений, существующих на дату составления отчета), Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности: ФСО № 1, 2, 3, 7 утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297-299, от 25.09.2014г. №611 соответственно, а также в соответствии МСО 2011 (IVS 2011), Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» и со стандартами и правилами Общероссийской оценочной организации Российское общество оценщиков (РОО) с учетом изменений и дополнений на дату оценки, и другими нормативными актами, действующими в области оценочной деятельности.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете, мы пришли к заключению, что на дату оценки рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки составляет (с учетом округления):

13 558 645 (Тринадцать миллионов пятьсот пятьдесят восемь тысяч шестьсот сорок пять) рублей,

НДС не облагается, в том числе:

№ п/п	Кадастровый номер	Местоположение	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость 1 кв.м., руб.
1	16:33:021125:747	РТ, Пестречинский муниципальный р-н, Богородское сельское поселение	235 977,00	5 738 493	24,32
2	16:33:021123:478	РТ, Пестречинский муниципальный р-н, Богородское сельское поселение	38,00	998	26,27
3	16:33:000000:3473	РТ, Пестречинский муниципальный р-н, Богородское сельское поселение	364 482,00	7 818 156	21,45
4	16:33:021125:748	РТ, Пестречинский муниципальный р-н, Богородское сельское поселение	38,00	998	26,27
				13 558 645	

Данные о произведенных расчетах приведены в письменном отчете.

Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка и предоставленной заказчиком, а также на собственном опыте и профессиональных

ООО «АК ВОСТОК»

420044, РТ, г. Казань, ул. Волгоградская, 49, оф. 25-2, тел. 20-20-594

знаниях. Предполагалось, что с момента получения последней информации не произошло событий, способных существенно изменить рыночную стоимость указанного имущества.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы, касающиеся оценки или методики ее проведения, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

С уважением,

Генеральный директор ООО «АК ВОСТОК»



Мухаметзянова Г.Р.

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Объект оценки Земельные участки кад.№ 16:33:021125:747, кад.№ 16:33:021123:478, кад.№ 16:33:000000:3473, кад.№ 16:33:021125:748 общей площадью 600 535 кв.м., расположенный по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), Пестречинский муниципальный р-н, Богородское сельское поселение

Источник: данные предоставленные заказчиком

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 1.1.1

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки	Земельный участок
Кадастровый номер	16:33:021125:747
Адрес объекта	Республика Татарстан (Татарстан), Пестречинский муниципальный р-н, Богородское сельское поселение
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Сельскохозяйственное производство
Площадь, кв.м.	235 977,00
Вид права	Общая долевая собственность
Субъект права:	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд "ТФБ-Рентный инвестиционный фонд" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление
Объект оценки	Земельный участок
Кадастровый номер	16:33:021123:478
Адрес объекта	Республика Татарстан (Татарстан), Пестречинский муниципальный р-н, Богородское сельское поселение
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Сельскохозяйственное производство
Площадь, кв.м.	38
Вид права	Общая долевая собственность
Субъект права:	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд "ТФБ-Рентный инвестиционный фонд" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление
Объект оценки	Земельный участок
Кадастровый номер	16:33:000000:3473
Адрес объекта	Республика Татарстан (Татарстан), Пестречинский муниципальный р-н, Богородское сельское поселение
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Сельскохозяйственное производство
Площадь, кв.м.	364 482,00
Вид права	Общая долевая собственность
Субъект права:	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд "ТФБ-Рентный инвестиционный фонд" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление
Объект оценки	Земельный участок
Кадастровый номер	16:33:021125:748
Адрес объекта	Республика Татарстан (Татарстан), Пестречинский муниципальный р-н, Богородское сельское поселение
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Сельскохозяйственное производство
Площадь, кв.м.	38
Вид права	Общая долевая собственность
Субъект права:	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд "ТФБ-Рентный инвестиционный фонд" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых

	счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление

Источник: кадастровые паспорта земельных участков, данные предоставленные заказчиком

1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица 1.2.1

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке объекта оценки

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Стоимость по затратному подходу, руб.	Стоимость по доходному подходу, руб.	Стоимость по сравнительному подходу, руб.	Согласованная рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок	16:33:021125:747	не применялся	не применялся	5 738 493	5 738 493
2	Земельный участок	16:33:021123:478	не применялся	не применялся	998	998
3	Земельный участок	16:33:000000:3473	не применялся	не применялся	7 818 156	7 818 156
4	Земельный участок	16:33:021125:748	не применялся	не применялся	998	998

Источник: расчеты

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Таблица 1.3.1

Итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки

13 558 645 (Тринадцать миллионов пятьсот пятьдесят восемь тысяч шестьсот сорок пять) рублей,

НДС не облагается, в том числе:

№ п/п	Кадастровый номер	Местоположение	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость 1 кв.м., руб.
1	16:33:021125:747	РТ, Пестречинский муниципальный р-н, Богородское сельское поселение	235 977,00	5 738 493	24,32
2	16:33:021123:478	РТ, Пестречинский муниципальный р-н, Богородское сельское поселение	38,00	998	26,27
3	16:33:000000:3473	РТ, Пестречинский муниципальный р-н, Богородское сельское поселение	364 482,00	7 818 156	21,45
4	16:33:021125:748	РТ, Пестречинский муниципальный р-н, Богородское сельское поселение	38,00	998	26,27
				13 558 645	

1.4. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Итоговая величина стоимости может быть использована исключительно для указанного в Задании на оценку вида предполагаемого использования. Использование для других целей не допускается.

1.5. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки является договор №62-О от 17.03.2009г. и задание на оценку №62-О/5-18 от 04.05.2018г, заключенные между ЗАО «УК «ТФБ Капитал» Д.У. ЗПИФ рентный «ТФБ-Рентный инвестиционный фонд» и ООО «АК ВОСТОК».

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2.1

Задание на оценку

Объект оценки	Земельные участки кад.№ 16:33:021125:747, кад.№ 16:33:021123:478, кад.№ 16:33:000000:3473, кад.№ 16:33:021125:748 общей площадью 600 535 кв.м., расположенный по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), Пестречинский муниципальный р-н, Богородское сельское поселение				
Состав Объекта оценки	№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Местоположение	Площадь, кв.м.
	1	Земельный участок	16:33:021125:747	Республика Татарстан (Татарстан), Пестречинский муниципальный р-н, Богородское сельское поселение	235 977,00
	2	Земельный участок	16:33:021123:478	Республика Татарстан (Татарстан), Пестречинский муниципальный р-н, Богородское сельское поселение	38,00
	3	Земельный участок	16:33:000000:3473	Республика Татарстан (Татарстан), Пестречинский муниципальный р-н, Богородское сельское поселение	364 482,00
	4	Земельный участок	16:33:021125:748	Республика Татарстан (Татарстан), Пестречинский муниципальный р-н, Богородское сельское поселение	38,00
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.				
Права и существующие ограничения (обременения) права, учитываемые при оценке объекта оценки	Права - общая долевая собственность Ограничения (обременения) - доверительное управление. Обременения «доверительное управление» и «аренда» указываются в правоустанавливающих (правоподтверждающих) документах – свидетельствах о государственной регистрации права, но не сказывается на ликвидности объекта недвижимости, т.к. задача обременения – это документальное закрепление правомочий управляющей компании по владению и распоряжению недвижимым имуществом, принадлежащем на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев. Данный вид обременения не изменяет качественные характеристики недвижимого имущества, соответственно не влияет на уменьшение его стоимости.				
Цель оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений, в том числе при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности по РПБУ и МСФО, порядка определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.				
Предполагаемое использование результатов оценки	Назначение оценки: применения нормативно-правового акта ЦБ РФ, регулирующего порядок определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда. Ограничений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки, не имеется.				
Вид стоимости	Рыночная (справедливая) стоимость				
Дата оценки	17.05.2018г.				
Срок проведения оценки	04.05.2018г.-22.05.2018г.				
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	1. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.				

	2. Исходные данные, использованные при подготовке отчета, были получены из источников, считающихся достоверными. Тем не менее, по причине того, что оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации. 3. Все факты, положения и заявления, не упомянутые в отчете, не имеют силы. Приведенные условия могут быть изменены или преобразованы только при обоюдном согласии Оценщика и Заказчика. Среди изменяемых условий могут быть только юридические условия, относящиеся к описанию ситуации, в которой находится оцениваемое имущество. Независимость оценщика относительно выбора факторов влияющих на определяемую стоимость объекта оценки в данном случае не нарушается. 4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки и на состояние собственности. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Оценщик не несет также ответственности за оценку состояния объектов, которая требует проведения специальных исследований. 5. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. 6. Оценщик не принимает на себя ответственность за бухгалтерскую и финансовую отчетность, предоставленную Заказчиком. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к оцениваемым объектам, несет Заказчик. 7. Результат работы оценщиков (отчет) достоверен лишь в полном объеме и действует лишь в указанных целях 8. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Учитывая цели оценки и необходимость использования ее результатов в рамках финансово-хозяйственной деятельности, Заказчик и Оценщик не гарантируют конфиденциальность настоящего отчета. Заказчик и Оценщик принимают условия не упоминать полностью или частично настоящий отчет где-либо, если это не связано с целями настоящей оценки. 9. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на экономическую ситуацию, и, следовательно, на стоимость объекта. Информация, использованная в процессе настоящей оценки, представляется надежной, но Оценщик не гарантирует ее полной достоверности. Предполагается, что проведенный анализ и сделанные заключения не основываются на каких-либо предвзятых мнениях. 10. Публикация отчета в целом или отдельных его частей, а также любые ссылки на него, или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщиков запрещается, иначе как с письменного разрешения Оценщиков относительно формы и контекста публикации. 11. Любой опубликованный документ со ссылкой на заключение Оценщика должен содержать изложение всех допущений и отступлений от Стандартов. 12. От оценщиков не требуется предоставления дополнительных сведений, равно как и давать показания в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, за исключением случаев предусмотренных действующим законодательством. 13. Оценщиком был проведен персональный осмотр объекта оценки. 14. Все расчеты, выполненные для целей подготовки настоящего Отчета, произведены в программе Microsoft Office Excel; числовая информация представлена в удобном для восприятия виде, в том числе, округленном, сами расчеты выполнялись с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой указанной программы.
Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость	Определение границ интервалов не предусмотрено.
Срок действия отчета об оценке (ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости)	6 месяцев с даты оценки объекта. (в соотв. п. 1.6. Указания Центрального Банка Российской Федерации (Банк России) № 3758-У от 25 августа 2015 г.)

3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает на основании его знаний и убеждений, что:

- Утверждения о фактах, представленные в отчете, правильны и основываются на знаниях оценщика;

- Анализ и заключения ограничены только изложенными допущениями и условиями;
- Оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе;
- Вознаграждения оценщика не зависят от какого-либо аспекта отчета;
- Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами исполнителя;
- Образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества;
- Оценщик производил обследование имущества лично;
- Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета;
- Проведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительно исключительно в пределах допущений и ограничительных условий, использованных оценщиком при проведении оценки, являющихся частью настоящего отчета;
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в объекте оценки, а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- Вознаграждение оценщика ни в коей степени не связано с объявлением оговоренной стоимости, определении стоимости в пользу заказчика или с последующими событиями, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете;
- Заключение о стоимости было получено, а отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. № 135-ФЗ, стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297-299, от 25.09.2014г. №611), и «Свод стандартов и правил РОО 2015» утвержденных протоколом Совета РОО № 07-Р от 23.12.2015 г., МСО 2011 (IVS 2011), выполненного под редакцией Г.И. Микерина, И.Л. Артеменкова М: СПО РОО 2013, Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», в части не противоречащей российскому законодательству и стандартам.
- Определенная рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки признается действительной по состоянию на 17.05.2018г.

Оценщик



Хасанов И.И.

4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Работы, использованные для проведения оценки, включают в себя следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
2. Осмотр объекта оценки.
3. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.
4. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.
5. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
6. Составление отчета об оценке.

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 5.1

Сведения о Заказчике

Полное наименование	ЗАО «УК «ТФБ Капитал» Д.У. ЗПИФ рентный «ТФБ-Рентный инвестиционный фонд»
Место нахождения	420111, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Чернышевского, д.43/2
ОГРН	1067746696951
Дата присвоения	13.06.2006г.

Таблица 5.2

Сведения об Оценщике

Оценщик	Хасанов Ильнар Илгизарович
Номер контактного телефона	8-843-20-20-594
Почтовый адрес	г. Казань, 420015 а/я 44
Место нахождение оценщика	420044, РТ, г. Казань, ул. Волгоградская, 49, оф.25-2
Адрес электронной почты	akvostok@mail.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Общероссийская Общественная организация Российское общество оценщиков, реестр оценщиков, №007022 от 19.11.2010г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ПП-I №108583 от 09.07.2010г., Институт экономики управления и права (г.Казань)
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	№ 003014-1 от 07 февраля 2018 г., действует до 07 февраля 2021г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Казанский филиал СОАО «ВСК», полис №17490В4000093 выдан 07.10.2017г. срок действия с 07.10.17г. по 06.10.18 г., страховая сумма 500 000 руб.
Стаж работы в оценочной деятельности	Семь лет
Информация о деятельности оценщика	Выписка, представленная общероссийской общественной организацией «Российское общество оценщиков» на оценщика Хасанова И.И. представлена в Приложении настоящего отчета.

Таблица 5.3

Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «АК ВОСТОК»
ОГРН, дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	1161690152205 дата присвоения 26.09.2016г.
Место нахождения, юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	420044, РТ, г. Казань, ул. Волгоградская, 49, оф.25-2 тел. 8-843-20-20-594
Сведения о страховой ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	ОАО «АльфаСтрахование». Страховой полис №4991R/776/00411/7 от 28.02.2017г, Страховая сумма 10 000 000,00 руб.
Информация обо всех привлекаемых специалистах к проведению оценке и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении объекта оценки	Не привлекался
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	- оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве; - оценщик не имеет вещные или обязательственные права в отношении объекта оценки вне договора; - оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика и такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика; - вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это 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, отсутствует;

- | | |
|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none">• размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки;• юридическое лицо не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика;• размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. |
|--|---|

**6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ,
ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В
ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)**

1. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

2. Исходные данные, использованные при подготовке отчета, были получены из источников, считающихся достоверными. Тем не менее, по причине того, что оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

3. Все факты, положения и заявления, не упомянутые в отчете, не имеют силы. Приведенные условия могут быть изменены или преобразованы только при обоюдном согласии Оценщика и Заказчика. Среди изменяемых условий могут быть только юридические условия, относящиеся к описанию ситуации, в которой находится оцениваемое имущество. Независимость оценщика относительно выбора факторов влияющих на определяемую стоимость объекта оценки в данном случае не нарушается.

4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки и на состояние собственности. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Оценщик не несет также ответственности за оценку состояния объектов, которая требует проведения специальных исследований.

5. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

6. Оценщик не принимает на себя ответственность за бухгалтерскую и финансовую отчетность, предоставленную Заказчиком. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к оцениваемым объектам, несет Заказчик.

7. Результат работы оценщиков (отчет) достоверен лишь в полном объеме и действует лишь в указанных целях

8. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Учитывая цели оценки и необходимость использования ее результатов в

рамках финансово-хозяйственной деятельности, Заказчик и Оценщик не гарантируют конфиденциальность настоящего отчета. Заказчик и Оценщик принимают условия не упоминать полностью или частично настоящий отчет где-либо, если это не связано с целями настоящей оценки.

9. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на экономическую ситуацию, и, следовательно, на стоимость объекта. Информация, использованная в процессе настоящей оценки, представляется надежной, но Оценщик не гарантирует ее полной достоверности. Предполагается, что проведенный анализ и сделанные заключения не основываются на каких-либо предвзятых мнениях.

10. Публикация отчета в целом или отдельных его частей, а также любые ссылки на него, или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщиков запрещается, иначе как с письменного разрешения Оценщиков относительно формы и контекста публикации.

11. Любой опубликованный документ со ссылкой на заключение Оценщика должен содержать изложение всех допущений и отступлений от Стандартов.

12. От оценщиков не требуется предоставления дополнительных сведений, равно как и давать показания в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, за исключением случаев предусмотренных действующим законодательством.

13. Оценщиком был проведен персональный осмотр объекта оценки.

14. Все расчеты, выполненные для целей подготовки настоящего Отчета, произведены в программе Microsoft Office Excel; числовая информация представлена в удобном для восприятия виде, в том числе, округленном, сами расчеты выполнялись с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой указанной программы.

15. Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 16:33:021124:12, 16:33:000000:3114. 16189 133-2016 03.10.2016 Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 16:33:021123:302.

7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

В числе основных источников информации, используемых в настоящем отчете, можно выделить:

- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 №568-р.
- Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», рекомендованные к применению решением Совета АРБ от 02.04.2009 г. от 02.04.2009г.
- Оценка рыночной стоимости объектов. недвижимости: учеб.пособие / Л.И. Найденов. – Казань: Изд-во «Познание» Института экономики, управления и права. 2009. – 208 с.
- Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации, М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов, Москва, «Финансы и статистика», 2008 г., стр. 271.
- «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Земельные участки. Таблицы. Графики. Гистограммы. Издание четвертое актуализированное и расширенное», составленный Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г., под редакцией Лейфера Л. А.
- «Методика обоснования ликвидности объектов коммерческой недвижимости» авторы: Помулев Александр Александрович, Помулева Наталья Сергеевна. Научно-методический электронный журнал «Концепт». – 2014.
- Грязнова А.Г. «Оценка недвижимости» учебное пособие М., «Финансы и Статистика» в 2005г.
- Методическая литература и периодические издания по оценке.
- Интернет-сайт Центрального Банка РФ www.cbr.ru
- Интернет-сайт Министерства Экономического Развития России <http://www.economy.gov.ru>
- Интернет-сайт Министерства Экономического Развития Республики Татарстан: <http://mert.tatarstan.ru>
- Интернет сайт <https://ru.wikipedia.org/wiki>
- При проведении оценки для подбора объектов-аналогов и анализа рынка объекта оценки оценщик использовал открытые источники информации: www.kazned.ru, www.irt.ru, www.mn-kazan.ru, www.avito.ru, www.reportal.ru, , <http://www.tatre.ru/>, <http://www.ligheconomic.ru/>, архива оценщика, интервью с представителями агентств недвижимости.

Ссылки на эти и прочие источники информации, использованные в отчете, указаны по тексту отчета.

8. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

9. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

При проведении оценки объекта оценки в настоящем отчете были использованы следующие стандарты, **обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности** в соответствии с требованиями Федерального Закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности» (с учетом поправок, действующих на дату составления отчета):

1. Федеральный стандарт оценки, обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности ФСО №1, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297.

2. Федеральный стандарт оценки, обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности ФСО №2, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №298.

3. Федеральный стандарт оценки, обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности ФСО №3, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №299.

4. Федеральный стандарт оценки №7, обязательный к применению субъектами оценочной деятельности (в соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611).

5. МСО 2011 (IVS 2011), выполненного под редакцией Г.И. Микерина, И.Л. Артеменкова М: СРОО РОО 2013

6. Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» в части, не противоречащей российскому законодательству и стандартам.

7. Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности Общероссийской Общественной организации Российское общество оценщиков (РОО).

Основные положения в соответствии с международными стандартами оценки

Справедливая стоимость - это расчетная цена при передаче активов или обязательств между конкретными осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы каждой из сторон.

Определение и применение справедливой стоимости в соответствии с МСФО рассматриваются в стандарте МСО 300 «Оценки для финансовой отчетности».

Оценки, проводимые для включения их результатов в финансовую отчетность, должны подготавливаться в соответствии с требованиями применимых стандартов финансовой отчетности. К ним также применяются принципы, содержащиеся в Общих стандартах (МСО 101, 102 и 103), за исключением случаев конкретной модификации этих принципов положениями соответствующих стандартов бухгалтерского учета или настоящего стандарта

Концептуальные основы оценки инвестиционной недвижимости в соответствие с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО, IFRS).

Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО) - Стандарты и Интерпретации, принятые Комитетом по международным стандартам финансовой отчетности (КМСФО), они включают:

- Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS);
- Международные стандарты финансовой отчетности (IAS);

Интерпретации, разработанные Комитетом по интерпретациям международной финансовой отчетности (IFRIC) или прежним Постоянным комитетом по интерпретациям (ПКИ), и утвержденные КМСФО.

Основными документами, регламентирующими оценку инвестиционной недвижимости для целей МСФО, являются:

- IAS 40 (Международный стандарт бухгалтерского учета) «Инвестиционная недвижимость»;
- Принципы МСО «Базы оценки, отличные от рыночной стоимости»;
- МСО 300 (Международное применение оценки) «Оценка для финансовой отчетности»;

Оценка инвестиционной недвижимости в рамках данного Отчета производится для целей подготовки финансовой отчетности компании в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

10. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

СУБЪЕКТ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ - физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона (далее - оценщики).

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

К ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ ОТНОСЯТСЯ:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);

- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте. - объект гражданского права, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность участия в гражданском обороте.

ЦЕНА - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

ПОДХОД К ОЦЕНКЕ - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

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

ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ, ДАТА ОЦЕНКИ) - это дата по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. Информация, о событиях произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

ДОПУЩЕНИЕ – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

ОБЪЕКТ-АНАЛОГ – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ - использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

ЭКСПЕРТИЗА ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ - действия эксперта или экспертов

саморегулируемой организации оценщиков в целях проверки отчета, подписанного оценщиком или оценщиками, являющимися членами данной саморегулируемой организации, на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности (в том числе требованиям настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности), стандартов и правил оценочной деятельности, а в случае проведения экспертизы отчета об определении рыночной стоимости объекта оценки также в целях подтверждения рыночной стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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.

ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ - определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ - итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе 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, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

ИНВЕСТИЦИОННАЯ СТОИМОСТЬ объекта оценки - это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

ЛИКВИДАЦИОННАЯ СТОИМОСТЬ объекта оценки - это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ объекта оценки – установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ – собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

УСЛУГА ПО ОЦЕНКЕ – взаимодействие оценщика и заказчика, а также собственная деятельность оценщика, в соответствии с целями оценки, результатом которых является определение стоимости объекта оценки.

НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО – в соответствии со статьей 130 Гражданского кодекса Российской Федерации, к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

ДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО – вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги.

ИЗНОС - уменьшение полезности объекта недвижимости, его потребительской

привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении со временем стоимости (обесценении) под воздействием различных факторов.

ФИЗИЧЕСКИЙ ИЗНОС – износ, связанный со снижением работоспособности объекта в результате естественного физического старения и влияния внешних неблагоприятных факторов.

ФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ ИЗНОС – износ из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к подобным объектам.

ВНЕШНИЙ (ЭКОНОМИЧЕСКИЙ) ИЗНОС – износ в результате изменения внешних экономических факторов.

УСТРАНИМЫЙ ИЗНОС – это износ, устранение которого физически возможно и экономически целесообразно, т.е. производимые затраты на устранение того или иного вида износа способствуют повышению стоимости объекта в целом.

НЕУСТРАНИМЫЙ ИЗНОС – износ объекта недвижимости, затраты на устранение которого превышают дополнительную стоимость объекта недвижимости, получаемую в результате его устранения.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ – это получение итоговой оценки объекта путем взвешивания и сравнения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке.

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).

Инвестиционная собственность по IAS (40) «ИНВЕСТИЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ» – это собственность, представленная следующими видами активов:

- 1 земля;
- 2 здания;
- 3 часть здания;
- 4 земля и здания.

Владелец собственности (или арендатор, по договору финансовой аренды), получает арендную плату или прирост стоимости капитала, или и то и другое.

К инвестиционной собственности не относится собственность, принадлежащая владельцу или арендатору:

- 1 используемая владельцем или арендатором в производстве, поставках товаров, услуг или в административных целях;
- 2 предназначенная для продажи в ходе обычной коммерческой деятельности.

ОБЪЕКТЫ СОБСТВЕННОСТИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ДЛЯ СОБСТВЕННЫХ НУЖД – это собственность, используемая владельцем (собственником или арендатором по договору финансовой аренды) в коммерческих целях. К ним применяется МСФО (IAS) 16 «Основные средства».

Пункт 40 «Принципы МСО» в части «Базы оценки, отличные от рыночной стоимости» гласит: «Определение справедливой стоимости в МСФО отличается от приведенного выше определения. Комитет по стандартам считает, что определения справедливой стоимости, содержащиеся в МСФО, в целом соответствуют рыночной стоимости».

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ — это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения.

Таким образом, из вышеуказанного следует, что оценщик при проведении оценки инвестиционной недвижимости в соответствии с МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» и МСО определяет рыночную стоимость, которая отражает справедливую стоимость актива.

11. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки — Земельные участки кад.№ 16:33:021125:747, кад.№ 16:33:021123:478, кад.№ 16:33:000000:3473, кад.№ 16:33:021125:748 общей площадью 600 535 кв.м., расположенный по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), Пестречинский муниципальный район, Богородское сельское поселение

11.1 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Таблица 11.1.1

Количественные и качественные характеристики земельных участков

Объект оценки	Земельный участок
Кадастровый номер	16:33:021125:747
Адрес объекта	Республика Татарстан (Татарстан), Пестречинский муниципальный район, Богородское сельское поселение
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Сельскохозяйственное производство
Площадь, кв.м.	235 977,00
Вид права	Общая долевая собственность
Субъект права:	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд "ТФБ-Рентный инвестиционный фонд" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление
Объект оценки	Земельный участок

Кадастровый номер	16:33:021123:478
Адрес объекта	Республика Татарстан (Татарстан), Пестречинский муниципальный р-н, Богородское сельское поселение
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Сельскохозяйственное производство
Площадь, кв.м.	38
Вид права	Общая долевая собственность
Субъект права:	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд "ТФБ-Рентный инвестиционный фонд" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление
Объект оценки	Земельный участок
Кадастровый номер	16:33:000000:3473
Адрес объекта	Республика Татарстан (Татарстан), Пестречинский муниципальный р-н, Богородское сельское поселение
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Сельскохозяйственное производство
Площадь, кв.м.	364 482,00
Вид права	Общая долевая собственность
Субъект права:	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд "ТФБ-Рентный инвестиционный фонд" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление
Объект оценки	Земельный участок
Кадастровый номер	16:33:021125:748
Адрес объекта	Республика Татарстан (Татарстан), Пестречинский муниципальный р-н, Богородское сельское поселение
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Сельскохозяйственное производство
Площадь, кв.м.	38
Вид права	Общая долевая собственность
Субъект права:	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд "ТФБ-Рентный инвестиционный фонд" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление

Источник: кадастровые паспорта земельных участков, данные предоставленные заказчиком

11.1.2. Износ и устаревания

В соответствии с ФСО №7, 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.

Земля в отличие от других средств производства в меньшей степени подвержена моральному и физическому износу, в связи с чем к стоимости земельных участков не применимы понятия износа и амортизации в отличие от улучшений.

Износ и устаревания земельных участков не определяется.

11.2. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Количественных и качественных характеристик элементов входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки, не имеются.

11.3. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки

Таблица 11.3.1

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки

№ п/п	Наименование	Характеристика
1	Текущее использование объекта оценки	Используется по назначению
2	Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	В рамках настоящего отчета, какие либо иные факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, отсутствуют.
3	Балансовая стоимость, руб.	Не предоставлено

11.4. Описание местоположения объекта оценки

Объекты оценки расположены по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), Пестречинский муниципальный р-н, Богородское сельское поселение.

Республика Татарстан (тат.Татарстан Республикасы) (ранее использовалось название Татария) — субъект Российской Федерации, согласно Конституции России — республика (государство). Входит в состав Приволжского федерального округа. Образована на основании Декрета ВЦИК и СНК от 27 мая 1920 года как автономная Татарская Социалистическая Советская Республика.

Столица — город Казань. Граничит с Кировской, Ульяновской, Самарской, Оренбургской областями, Башкортостаном, Марий Эл, Удмуртской Республикой, Чувашией.

Татарстан расположен в центре Европейской части России на Восточно-Европейской равнине, в месте слияния двух рек — Волги и Камы. Казань находится на расстоянии 797 км к востоку от Москвы.

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

Высшая точка Татарстана — возвышенность Чатыр-Тау.

Территория республики представляет собой равнину в лесной и лесостепной зоне с небольшими возвышенностями на правом берегу Волги и юго-востоке республики. 90 % территории лежит на высоте не более 200 метров над уровнем моря.

Более 18 % территории республики покрыто лесами, состоящими из деревьев преимущественно лиственных пород (дуб, липа, берёза, осина), хвойные породы представлены сосной и елью.



Рис. 11.4.1. Административно-территориальное деление Республики Татарстан

Источник: <https://ru.wikipedia.org/wiki>

Пестречинский район (тат. Pitrəç rayonı, Питрэч районы) — административно-территориальная единица и муниципальное образование (муниципальный район) в составе Республики Татарстан Российской Федерации. Находится на северо-западе республики.

Граничит с г. Казань, Высокогорским, Арским, Тюлячинским, Рыбно-Слободским, Лаишевским районами.

Административный центр — село Пестрецы.

Действует предприятие сельхозмашиностроения ООО «Пресс». К другим крупным предприятиям района относятся Агрофирма «АК Барс-Пестрецы», Пестрецыстрой, ООО «Тэмле» и др. Выращиваются зерновые, зернобобовые культуры, яровая пшеница, озимая рожь, картофель. Развито мясо-молочное скотоводство, птицеводство, коневодство.

В районе действуют 29 общеобразовательных школ, 13 дошкольных учреждений, 1 школа-интернат и Ленино-Кокушкинский профессиональный лицей.

В сфере здравоохранения работают поликлиника, стационар и реанимационное отделение, 4 врачебные амбулатории.

Источник: <https://ru.wikipedia.org/>

12. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

12.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в т. ч. тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Первая оценка роста ВВП в 2017 году составила 1,5 %. Экономика вернулась к росту после рецессии 2015–2016 годов. Первая оценка Росстата не включает окончательные данные

годовой отчетности, в том числе малых и средних предприятий, которая должна поступить позже и будет учтена при публикации следующих оценок.

Источником восстановления экономики в 2017 году был внутренний спрос. Валовое накопление основного капитала увеличилось на 3,6 %, расходы домашних хозяйств на конечное потребление – на 3,4 %, что выше ежемесячных показателей потребительского спроса – розничных продаж и платных услуг населению. Это обусловлено тем, что конечное потребление домашних хозяйств включает более широкий спектр показателей, таких как покупки товаров в зарубежных интернет-магазинах, поездки за рубеж, услуги общественного питания. Чистый экспорт внес отрицательный вклад (-2,2 п.п.).

В 2017 году на рынке труда проявились демографические ограничения. Численность рабочей силы сократилась на 528 тыс. человек (-0,7 %), численность занятых – на 251 тыс. человек (-0,3 %). Увеличение выпуска обеспечивалось ростом производительности труда, который, по оценке Минэкономразвития, составил 1,9 %.

Инфляция в январе 2018 года продолжила последовательно замедляться. В терминах последовательных приростов с учетом коррекции на сезонность замедлился рост цен на все основные группы товаров, ускорение роста наблюдалось только для непродовольственных товаров, за исключением подакцизной продукции. По оценке Минэкономразвития, наблюдаемое замедление инфляции не является временным. После ускорения к концу первого квартала инфляция опустится до уровня около 2,0 % г/г в июне.

По итогам 2017 года темпы роста кредита экономике выросли до 4,7 % г/г (с исключением валютной переоценки). Наряду с жилищным кредитованием, ключевой вклад в рост кредитного портфеля внесло необеспеченное потребительское кредитование, годовые темпы роста которого ускорились в течение года и в декабре достигли 11,1% с исключением валютной переоценки. Очищенные от сезонности месячные темпы прироста в годовом выражении уже составляют 20,2 % м/м SAAR. Текущие темпы значительно превышают темп роста номинальной заработной платы, что свидетельствует об их фундаментальной неустойчивости. В декабре в положительную область вышел темп роста корпоративного кредитного портфеля (+1,8 % г/г с исключением переоценки). Рост корпоративного кредитного портфеля по сопоставимому кругу банков был более высоким (+3,7 %).

По итогам 2017 года профицит текущего счета увеличился до 40,2 млрд. долл. США (по оценке, 2,5 % ВВП) после 25,5 млрд. долл. США (2,0 % ВВП) в 2016 году. Основным фактором здесь стал рост цен на сырьевых и товарных рынках. Импорт также продемонстрировал уверенный рост на фоне восстановления внутреннего спроса (при этом снижение реального эффективного курса рубля за период апрель–декабрь составило 6,3%). Доля импорта товаров и услуг в ВВП не изменилась, составив в 2017 году 20,7 %, как и годом ранее. В то же время

произошло изменение его структуры в пользу инвестиционных товаров. Рост поставок инвестиционной продукции, по оценке, составил 28,1 %. Увеличение потребительского импорта (на 21,6 %) было в значительной мере связано с активизацией потребительского необеспеченного кредитования.

Федеральный бюджет в 2017 году был исполнен с дефицитом 1,5 % ВВП, который оказался ниже планового значения. Росту доходов бюджета способствовала благоприятная конъюнктура цен на мировых товарных рынках. В то же время устойчивое расширение деловой активности создало основу и для увеличения нефтегазовых доходов федерального бюджета свыше плановых показателей на 192,5 млрд. рублей. При этом расходная часть бюджета оказалась ниже уровня, предусмотренного законом, на 302,5 млрд. руб. Функционирование системы государственных финансов в рамках новой конструкции бюджетных правил обеспечило снижение нефтегазового дефицита бюджета до 7,9 % ВВП после 9,1 % в 2016 году, что стало минимальным значением с 2008 года. В 2018 году при сохранении текущего уровня цен на нефть профицит бюджета может составить 1,2 % ВВП, при этом в Фонд национального благосостояния может быть направлено 3,5 трлн. руб. (~60 млрд. долл. по текущему курсу).

По оценке Росстата, в 2017 году российский ВВП вырос на 1,5 % после рецессии 2015–2016 годов.

В 2017 году возобновился рост в ряде неторгуемых отраслей, которые испытали наибольший спад в предыдущие два года, – транспорте, связи, торговле. Рекордный урожай зерновых и устойчивый рост производства продукции животноводства способствовали увеличению выпуска в сельском хозяйстве. Вклад промышленности в годовой рост ВВП в 2017 году также был положительным.

При этом необходимо учитывать, что первая оценка как темпов, так и структуры роста основана на оперативной статистике Росстата, в которой пока не отражены данные годовой отчетности крупных и средних предприятий, а также результаты обследования малого бизнеса. По мере получения более полной информации Росстат может ретроспективно уточнять динамику помесечных показателей и данные национальных счетов.

Данные, поступающие в оперативном режиме непосредственно от компаний реального сектора, свидетельствуют об устойчивом росте экономики. В 2017 году существенно ускорился рост грузооборота железнодорожного транспорта, продаж автомобилей, авиаперевозок (см. «Картина экономики. Январь 2017»). Индикаторы настроений бизнеса, основанные на опросных данных, находятся на многолетних максимумах. Например, композитный индекс PMI в среднем за 2017 год составил 55,3 – это самое высокое среднегодовое значение с 2008 года. В январе (54,8) индекс по-прежнему устойчиво превышал уровень 50, указывающий на перспективы расширения производства. Индекс предпринимательской уверенности Росстата в

обрабатывающей промышленности, скорректированный на сезонность, в 4кв17 вышел в область устойчиво положительных значений впервые со 2П12.

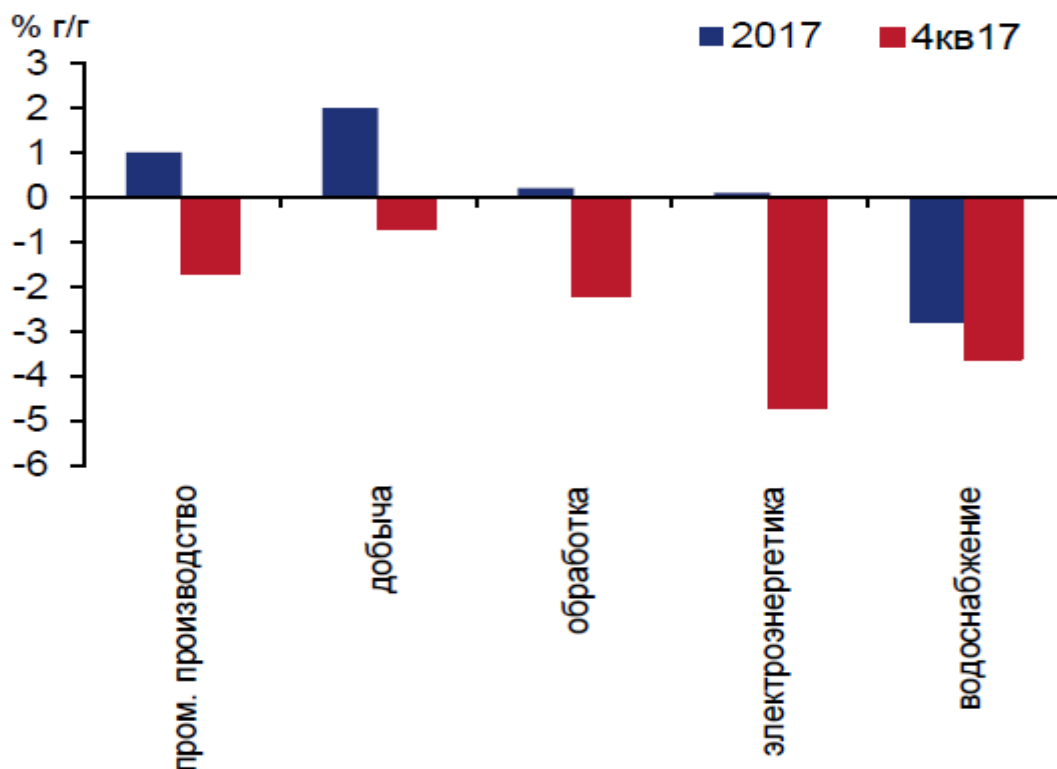
Таблица 12.1.1.

Композитный PMI – на максимуме с 2008 года



Таблица 12.1.2.

Динамика промышленности в 4кв17 стала ограничением для экономического роста



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рост промышленного производства на 1,8 % г/г в январе-сентябре сменился его падением на 1,7 % г/г в 4кв17. В результате рост промышленного производства по итогам 2017 года (+1,0 % г/г) оказался слабее, чем ожидалось. Резкое ухудшение динамики показателя в конце года было обусловлено комбинацией ожидаемых и непредвиденных факторов, действовавших на рынках отдельных товаров.

Наибольший отрицательный вклад в динамику индекса промышленного производства в 4кв17 внесла обрабатывающая промышленность (-2,2 % г/г). При этом спад был сосредоточен в узком круге обрабатывающих отраслей. Начиная с октября произошло резкое снижение выпуска по виду деятельности «Производство основных драгоценных металлов и прочих цветных металлов, производство ядерного топлива» (см. «Картина промышленности в декабре 2017 года»). Вклад указанного вида деятельности в снижение общего индекса промышленного производства в 4кв17 составил около 1 процентного пункта. Кроме того, недоисполнение расходов на национальную оборону (на 6,7 % по сравнению с уточненной бюджетной росписью) стало причиной снижения объемов выпуска по виду деятельности «Производство прочих транспортных средств и оборудования» в конце 2017 года. В декабре масштаб спада в указанных отраслях сократился по сравнению с ноябрем, но остался существенным.

Вместе с тем в 4кв17 продолжали устойчиво расти химическая (+3,1% г/г в октябре–декабре) и пищевая промышленность (+3,5 % г/г) – отрасли, которые были драйверами роста

обрабатывающей промышленности не только в течение 2017 года, но и в период рецессии 2015–2016 годов. Позитивная динамика также наблюдалась и в других несырьевых отраслях: деревообрабатывающая и легкая промышленность в 4кв17 нарастили выпуск на 1,9% г/г и 5,2% г/г соответственно.

Снижение выпуска добычи полезных ископаемых (-0,7% г/г в 4кв17) было в определенной степени ожидаемым. Главной его причиной стало ответственное исполнение Россией своих обязательств в рамках сделки ОПЕК+ (добыча нефти в 4кв17 сократилась на 2,5 % г/г). На газовую отрасль, начиная с октября, сдерживающее влияние оказывала более теплая по сравнению с прошлым годом погода на большей части территории России. В результате добыча газа в 4кв17 снизилась на 0,3 % г/г после роста на 10,3 % г/г в январе–сентябре.

Слабая динамика добычи основных товаров российского сырьевого экспорта отрицательно сказалась на показателях смежных отраслей – транспорта (в первую очередь трубопроводного) и оптовой торговли. Снижение спроса со стороны промышленных потребителей, наряду с теплой погодой, также привело к снижению выпуска в электроэнергетике (-4,7% г/г в 4кв17)

Таблица 12.1.3.

Драйверы роста обрабатывающей промышленности в 2017 году – химическая и пищевая отрасли

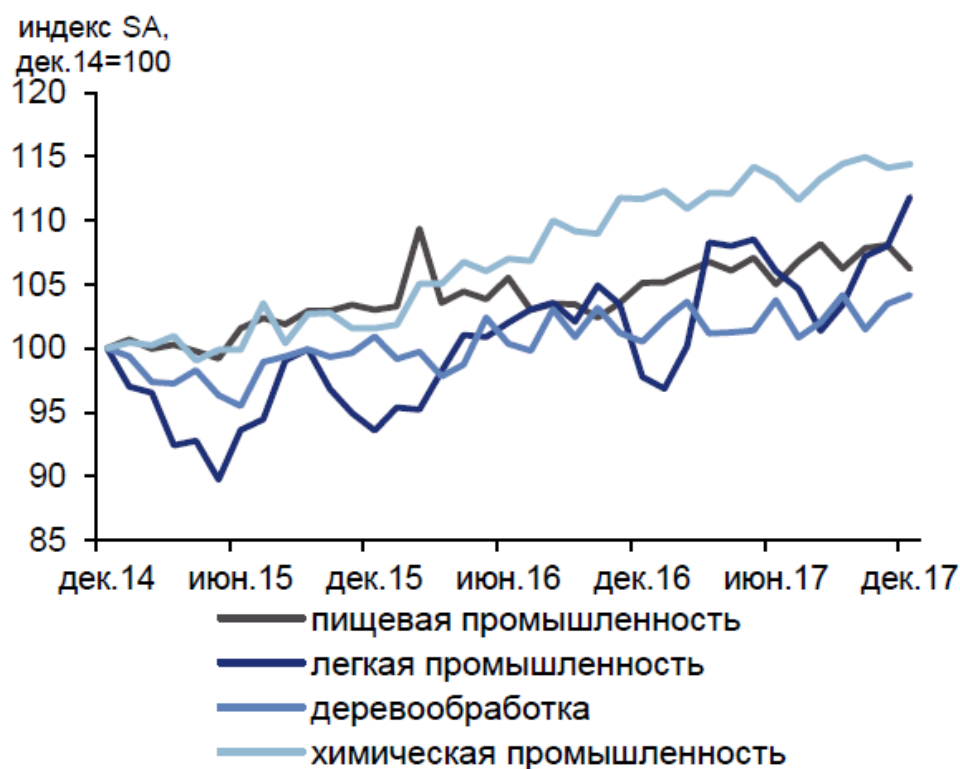
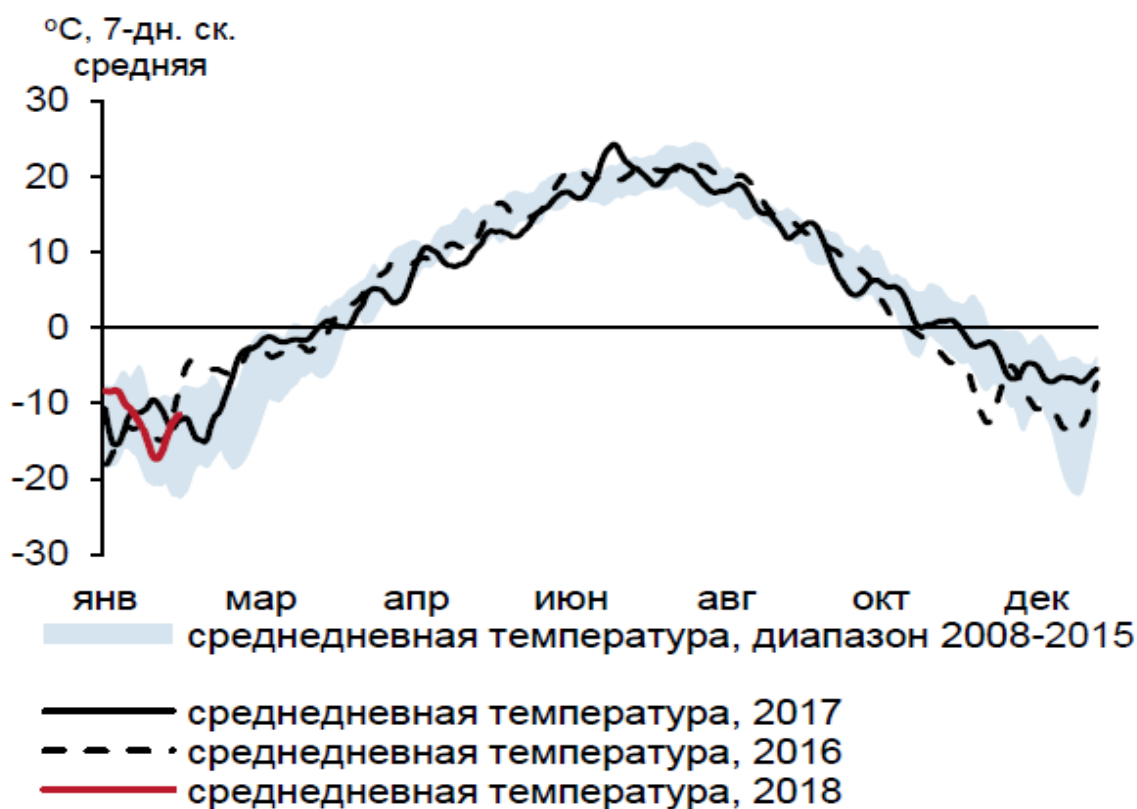


Таблица 12.1.4.

С октября более теплая, чем в прошлом году, погода сдерживала выпуск газовой отрасли и электроэнергетики



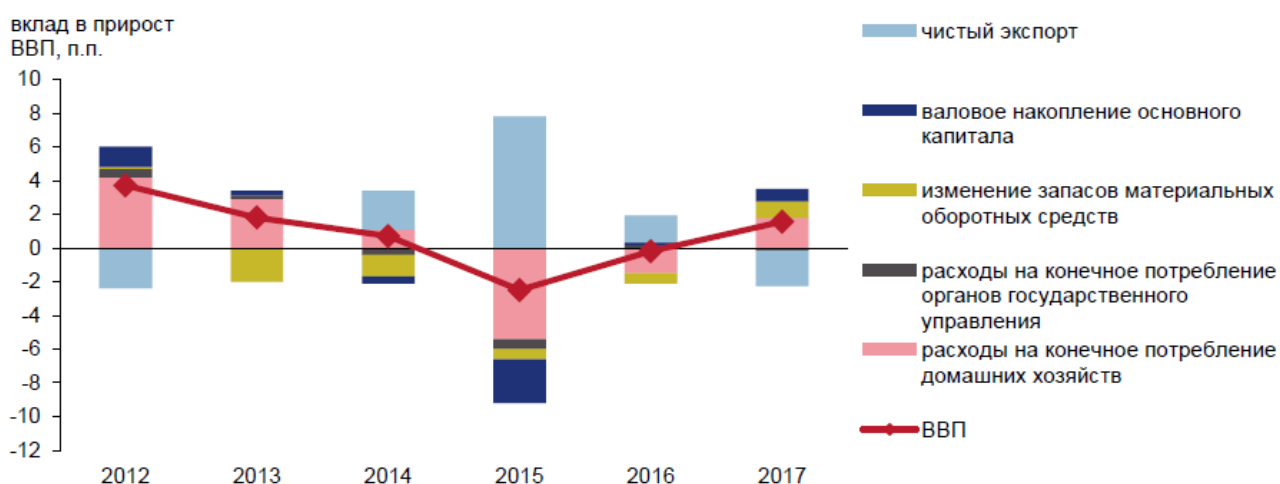
Источник: СО ЕЭС, расчеты Минэкономразвития России.

Внутренний спрос

Конечное потребление домашних хозяйств и валовое накопление – как основного, так и оборотного капитала – внесли примерно равные вклады в прирост ВВП в 2017 году (1,8 п.п. и 1,7 п.п. соответственно). При этом расширение внутреннего спроса сопровождалось восстановлением импорта, который падал в реальном выражении на протяжении предыдущих трех лет. В результате чистый экспорт внес отрицательный вклад в экономический рост (-2,2 п.п.), несмотря на увеличение экспорта.

Таблица 12.1.5.

Драйвер роста ВВП в 2017 году – расширение внутреннего спроса



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Валовое накопление основного капитала в 2017 году увеличилось на 3,6 %. По предварительной оценке, основной вклад в рост капитальных вложений внесли закупки машин и оборудования – как отечественного, так и импортного. В течение года стабильно высокими темпами рос инвестиционный импорт из стран дальнего зарубежья (+28,6 % в целом за год, +26,1 % г/г в 4кв17). Производство отечественной машиностроительной продукции инвестиционного назначения в 2017 году увеличилось на 8,6 % (8,9 % г/г в 4кв17). Во второй половине года поддержку инвестициям также оказывало восстановление строительного сектора (в терминах последовательных приростов), сопровождавшееся расширением производства стройматериалов.

Таблица 12.1.6.

Рост инвестиционного импорта не сбавляет темп



Таблица 12.1.6.

Во второй половине года ускорился рост выпуска строительных материалов



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

В течение 2017 года оперативные данные указывали на усиление тенденции к восстановлению потребительского спроса. Выйдя в положительную область в апреле, рост розничного товарооборота на протяжении оставшейся части года последовательно ускорился: 1,0 % г/г во 2кв17, 2,1 % г/г в 3кв17, 3,0 % г/г в 4кв17. В декабре показатели роста розничного товарооборота (3,1% г/г) закрепились на уровне вблизи 3%, достигнутом в предыдущие месяцы.

При этом «жесткие» данные указывают на более активное восстановление в отдельных сегментах потребительского рынка. Так, продажи легковых автомобилей выросли на 11,9 % в 2017 году после падения на 11,0 % в 2016 году. Международные пассажирские авиаперевозки в 2017 году выросли на 29,9 % (после падения на 12,7 % в 2016 году), внутренние – на 10,1 % (+4,9 % в 2016 году).

Уверенный рост потребительской активности в 2017 году нашел отражение в более высоких темпах роста конечного потребления домашних хозяйств (3,4 %) по сравнению с розничным товарооборотом (+1,2 %). Расхождение между указанными показателями объясняется тем, что конечное потребление, в дополнение к розничным продажам, включает ряд элементов, которые в 2017 году активно росли. В частности, это услуги организаций общественного питания (+2,5 % в реальном выражении), туристические поездки за границу (+30,4 %), онлайн-покупки в зарубежных интернет-магазинах (рост более чем в 2 раза за первые 3 квартала 2017 года по отношению к соответствующему периоду 2016 года).

Рост потребительской активности в течение 2017 года поддерживался улучшением потребительских настроений. Индекс потребительской уверенности, рассчитываемый инФОМ по заказу Банка России, в течение года находился на восходящей траектории. В январе рост показателя продолжился – он составил 106 пунктов (+7 пунктов по отношению к предыдущему месяцу) и вернулся на уровни середины 2014 года, характеризовавшегося наиболее оптимистичными за всю историю наблюдения взглядами населения. Увеличение индекса было обусловлено улучшением всех его составляющих, при этом особенно активно рос компонент, характеризующий отношение респондентов к крупным покупкам. Население в основном положительно оценивает изменение своего материального положения за прошлый год, и все большая доля респондентов ожидает продолжения этих тенденций в следующем году. Индекс потребительской уверенности Росстата в 4кв17 также продолжил восстановление. Рост потребительской уверенности в сочетании с увеличением реальных заработных плат создает основу для дальнейшего расширения потребительского спроса в ближайшие месяцы.

Таблица 12.1.7.

Показатели потребительской активности

	2017	4кв17	дек.17	ноя.17	окт.17	3кв17	2кв17	1кв17	2016	2015
Оборот розничной торговли										
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,2	3,0	3,1	2,7	3,1	2,1	1,0	-1,6	-4,6	-10,0
в % к предыдущему месяцу (SA)			0,1	-0,1	0,0					
Продовольственные товары										
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,5	2,9	3,4	2,2	3,1	1,9	-0,4	-3,0	-5,0	-9,0
в % к предыдущему месяцу (SA)			0,1	-0,2	-0,4					
Непродовольственные товары										
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,9	3,1	2,8	3,2	3,2	2,4	2,2	-0,3	-4,2	-10,9
в % к предыдущему месяцу (SA)			0,1	0,1	0,2					
Платные услуги										
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,2	0,4	0,1	-0,4	1,1	0,2	0,6	0,2	0,7	-1,1
в % к предыдущему месяцу (SA)			0,5	-0,4	0,3					

Таблица 12.1.8.

Показатели инвестиционной активности

	2017	4кв17	дек.17	ноя.17	окт.17	3кв17	2кв17	1кв17	2016	2015
Инвестиции в основной капитал										
в % к соотв. периоду предыдущего года						3,1	6,3	2,3	-0,2	-10,1
в % к предыдущему периоду (SA)						-1,5	1,6	2,2		
Строительство										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,4	-0,6	1,3	-1,1	-3,1	0,0	-2,6	-4,5	-2,2	-3,9
в % к предыдущему периоду (SA)		-0,3	0,5	0,5	-0,8	0,3	0,2	-1,4		
Производство инвест. товаров¹										
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,0	7,4	9,0	7,1	6,2	4,3	5,2	-0,2	-2,2	-5,1
в % к предыдущему периоду (SA)		2,8	1,7	1,8	0,9	1,1	1,8	1,2		
Импорт инвестиционных товаров²										
в % к соотв. периоду предыдущего года				9,5	66,2	36,0	40,7	7,8	5,5	-30,1
в % к предыдущему периоду (SA)				-18,8	7,3	1,6	12,2	9,1		
Грузоперевозки инвест. товаров³										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-4,8	4,0	10,6	5,9	-2,1	-10,4	-6,4	-3,2	5,2	-8,1

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

В 2017 году демографические ограничения на рынке труда усилились: численность рабочей силы сократилась на 528 тыс. человек (-0,7 %), численность занятых – на 251 тыс. человек (-0,3 %). Однако увеличение производительности труда (составившее, по оценке, 1,9 % в 2017 году) обеспечило рост экономики.

Численность безработных снижалась опережающими темпами (-277 тыс. чел, или -6,5 %). В результате уровень безработицы снизился до 5,2 % в среднем за 2017 год после 5,5 % в предыдущем году. А к декабрю уровень безработицы с исключением сезонного фактора достиг 5,0 % SA от рабочей силы, что является историческим минимумом.

Эти тенденции подтверждаются и данными служб занятости. Коэффициент напряженности – отношение численности незанятых, состоящих на учете в государственных службах занятости, к потребности работодателей в работниках – в течение 2017 года снижался и к концу года приблизился к минимальным значениям за весь период наблюдения.

Таблица 12.1.9.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

По предварительным данным Росстата, реальные заработные платы в 2017 году увеличились на 3,4 % на фоне снижения безработицы и рекордного замедления инфляции. В конце года дополнительным фактором роста реальных заработных плат стало активное повышение оплаты труда отдельным категориям работников бюджетной сферы. По оценке Минэкономразвития, темп роста номинальных заработных плат в социальном секторе в ноябре превысил 13% г/г по сравнению с 8,4 % по экономике в целом. В результате в ноябре рост реальных заработных плат достиг максимального за год темпа 5,8 % г/г (по предварительной оценке, в декабре последовало замедление до 4,6 % г/г).

Инфляция

В январе потребительская инфляция в очередной раз обновила исторический минимум. Рост индекса потребительских цен в январе замедлился до 2,2 % г/г по сравнению с 2,5 % г/г в декабре, что оказалось несколько ниже оценки Минэкономразвития России (2,3–2,5 % г/г).

В ежемесячном выражении с устранением сезонности рост потребительских цен в январе приостановился (в декабре – 0,2 % м/м SA). Замедление инфляции в терминах последовательных приростов в январе наблюдалось по всем основным товарным группам.

В группе продовольственных товаров возобновилась дефляция (-0,15 % м/м SA) после декабрьской паузы (0,05 % м/м SA). Снижение цен на продовольствие было обусловлено ростом предложения отечественной растениеводческой продукции и высокой насыщенностью рынков животноводческой продукции (в частности, мяса птицы, свинины, яиц).

Замедление инфляции в группе непродовольственных товаров (до 0,26 % м/м SA после 0,34 % м/м SA) было обусловлено нормализацией динамики цен на бензин после декабрьского скачка. Темпы роста цен на непродовольственные товары, за исключением подакцизной продукции, остаются умеренными. При этом с августа наблюдается постепенное ускорение

инфляции в данной товарной группе (в терминах последовательных приростов), обусловленное активизацией потребительского спроса.

Темпы роста цен на услуги существенно снизились по сравнению с декабрем (до 0,18 % м/м SA с 0,29 % м/м SA) за счет замедления инфляции как в регулируемом, так и в рыночном сегменте.

По оценке Минэкономразвития России, наблюдаемое замедление инфляции не является следствием исключительно временных факторов. Монетарная⁴ инфляция в январе продолжила снижение – до 2,5 % г/г (-0,1 п.п. по сравнению с декабрем), 1,6 % м/м SAAR (-0,9 п.п.). Вклад курсового фактора в динамику потребительских цен оценивается как нейтральный: в последние месяцы рубль был достаточно стабильным относительно валют стран – торговых партнеров (в декабре и январе его укрепление в номинальном эффективном выражении составило 0,1 % и 1,1 % соответственно после ослабления на 1,7 % в ноябре).

В феврале, по оценке Минэкономразвития России, инфляция составит 0,2–0,3% м/м, в годовом выражении – 2,2–2,3% г/г. После ускорения к концу первого квартала инфляция опустится до уровня около 2,0 % г/г в июне.

Таблица 12.1.10.

Индикаторы инфляции

	январ.18	дек.17	ноя.17	окт.17	2017	2016	2015
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,2	2,5	2,5	2,7	2,5	5,4	12,9
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,4	0,2	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,0	0,2	0,1	0,1	-	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,7	1,1	1,1	1,6	1,1	4,6	14,0
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,6	0,2	0,4	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	-0,2	0,1	-0,2	0,0	-	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,6	2,8	2,7	2,8	2,8	6,5	13,7
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,3	0,3	0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,3	0,2	0,2	-	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,9	4,4	4,3	4,2	4,4	4,9	10,2
в % к предыдущему месяцу	0,1	0,3	0,1	-0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,3	0,3	0,3	-	-	-
Базовая (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,9	2,1	2,3	2,5	2,1	6,0	13,7
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,2	0,2	0,1	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,1	0,1	0,1	0,1	-	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	2,6	2,6	2,7	2,6	5,8	12,9
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,2	0,3	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,1	0,2	0,2	0,1	-	-	-

Банковский сектор

В 2017 году объем средств, поступивших в банковский сектор по счетам расширенного правительства, достиг 3,7 трлн. руб. В результате по состоянию на начало дня 9 января 2018 года объем средств на корреспондентских счетах и депозитах кредитных организаций в Банке России достиг рекордных 4,6 млрд. рублей, а структурный профицит ликвидности расширился до 2,6 трлн. рублей.

В январе сформировался отток ликвидности из банковского сектора по счетам расширенного правительства, существенно превысивший обычные уровни. Отток средств по счетам расширенного правительства в январе 2018 года составил 699 млрд. руб., что свидетельствует о росте налоговых сборов в условиях повышения цен на нефть и роста внутреннего спроса. Этот отток компенсировался сезонным возвращением наличных денег в банковскую систему в объеме 597,4 млрд. руб. В этих условиях (с учетом снижения требуемого уровня корсчетов) структурный профицит ликвидности даже несколько увеличился и составил 2,8 трлн. руб. по состоянию на 1 февраля 2018 года.

Устойчивый приток средств на банковские депозиты сохранялся в течение всего 2017 года. В декабре темпы прироста депозитов, хотя и несколько замедлились, но сохранились на высоком уровне. Скользящий за 3 месяца аннуализированный темп роста депозитов юридических лиц составил в декабре 10,1% 3mma SAAR после 12,9 % 3mma SAAR в ноябре. Темп роста депозитов физических лиц составил 6,5% в декабре после 7,5 % 3mma SAAR. Равномерный рост депозитов как населения, так и корпоративного сектора свидетельствует о сформировавшемся доверии к банковской системе.

В условиях увеличения ресурсной базы банков и продолжения смягчения Банком России денежно-кредитной политики снижение процентных ставок в целом продолжилось. Ставка по кредитам нефинансовым организациям на срок свыше 1 года снизилась с 9,8 % в октябре до 9,7 % в ноябре (-2 п.п. с начала года). Ставка по депозитам нефинансовых организаций на срок свыше 1 года снизилась с 7,3 % в октябре до 7,1 % в ноябре (с начала года – также на 2 п.п.). Ставка по депозитам физических лиц на срок свыше 1 года в ноябре сохранилась практически на неизменном по сравнению с октябрём уровне – 6,3 % (снизившись на 1,3 п.п. с начала года). Возобновилось снижение долгосрочных доходностей ОФЗ на фоне дальнейшего снижения инфляции и смягчения риторики Банка России.

Федеральный бюджет

По итогам 2017 года дефицит бюджета составил 1,5 % ВВП, что существенно ниже предусмотренного Федеральным законом «О федеральном бюджете на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов» на 2017 год. Доходы бюджета превысили запланированные значения

на 2,5 %, составив 15,1 трлн. руб. Рост к предыдущему году составил 12,1 процента. В большой степени этому способствовало улучшение внешнеэкономической конъюнктуры.

В то же время устойчивое расширение деловой активности создало основу и для увеличения нефтегазовых доходов федерального бюджета. В этих условиях рост нефтегазовых доходов федерального бюджета составил 5,8 % к предыдущему году (с исключением доходов от приватизации ПАО «Роснефть» из базы 2016 года рост составил 15,3 % г/г). При этом наблюдалось увеличение поступлений как по налогам, связанным с внутренним производством, так и по налогам, связанным с импортом. Нефтегазовые доходы оказались выше значений, предусмотренных законом о бюджете, на 192,5 млрд. руб.

Расходы в 2017 г. в номинальном выражении сохранились на уровне предыдущего года. Процент исполнения по отношению к закону о бюджете составил 98,2%. Расходы оказались ниже плана на 302,5 млрд. руб.

Объем расходования средств суверенных фондов также оказался существенно ниже запланированного показателя. За вычетом совершенных в 2017 году Минфином России валютных интервенций (в объеме 829 млрд. руб., которые «технически» поступят в ФНБ в текущем году), объем нетто-использования суверенных фондов составил 793 млрд. руб. вместо запланированных 1,1 трлн. рублей.

Нефтегазовый дефицит федерального бюджета снизился до 7,9 % ВВП после 9,1 % в 2016 году, что стало минимальным значением с 2008 года. В 2018 году при сохранении текущего уровня цен на нефть профицит бюджета может составить 1,2% ВВП, при этом в Фонд национального благосостояния может быть направлено 3,5 трлн. руб. (~60 млрд. долл. по текущему курсу).

Таблица 12.1.11.

Основные параметры федерального бюджета

	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011
Доходы	15089	13460	13659	14497	13020	12856	11368
в % ВВП	16,4	15,7	16,4	18,3	17,8	18,9	18,9
Нефтегазовые доходы	5972	4844	5863	7434	6534	6453	5642
% ВВП	6,5	5,6	7,0	9,4	8,9	9,5	9,4
Нефтегазовые доходы	9118	8616	7797	7063	6486	6402	5726
% ВВП	9,9	10,0	9,3	8,9	8,9	9,4	9,5
Расходы	16426	16416	15620	14832	13343	12895	10926
% ВВП	17,8	19,1	18,7	18,7	18,2	18,9	18,1
Дефицит (-)/Профицит (+)	-1336	-2956	-1961	-335	-323	-39	442
% ВВП	-1,5	-3,4	-2,4	-0,4	-0,4	-0,1	0,7
Нефтегазовый дефицит	-7308	-7800	-7824	-7769	-6857	-6493	-5200
% ВВП	-7,9	-9,1	-9,4	-9,8	-9,4	-9,5	-8,6

Источник: Минфин, расчеты Минэкономразвития России

Выводы и перспективы российской экономики и рынка недвижимости

Сильное российское государство и политическая система, стабильная налоговая система, умеренные налоги и льготы для бизнеса и инвестиций стали благоприятной основой для укрепления и устойчивого развития российской экономики. Из приведённых статистических

данных видим, что, несмотря на внешнее негативное давление США, все ключевые экономические показатели России

показывают динамику роста: сокращение производства невостребованных рынком товаров компенсируется высокими темпами развития дефицитных отраслей и производств. Тем самым корректируется, улучшается отраслевая структура экономики. На структурные реформы направлены и исполняются федеральные целевые программы. Восстановился спрос, что приведет к дальнейшему росту всех отраслей экономики и доходов бизнеса и населения.

Учитывая внешнее противодействие Запада, исторически сложившуюся нефтегазовую зависимость российского госбюджета, учитывая, что импортозамещение и структурная реформа - процессы длительные, экономика в течение ближайших лет частично сохранит внешние риски и определённые структурные проблемы. Вместе с тем, положительный тренд общеэкономических показателей 2016 – 2017 гг. и опережающие темпы роста важнейших отраслей, в основе которых лежит комплексный государственный подход и контроль, вселяют уверенность в дальнейшем экономическом росте ВВП в размере 2 % за 2017 год. Девальвация рубля создала положительные условия для внешних инвестиций и для развития отечественного производства. Российские компании и их западные партнёры нашли многочисленные пути обхода санкций. Компании Японии и европейских стран тоже заинтересованы в инвестициях в российскую экономику. При благоприятной внешнеполитической и внешнеэкономической конъюнктуре и положительной тенденции инвестиционной активности, учитывая низкую загруженность ключевых производственных мощностей (от 30 до 70 %) и готовность к росту производства, гигантские энергетические, сырьевые и кадровые возможности России, вероятен годовой рост ВВП до 5–7% к 2020 году. Этому способствует и рост цен на энергоресурсы и сырьё в течение истекшего года: нефть Brent (+23,6%), газ (+39%), алюминий (+49%), медь (+60%), золото (+20,5%), никель (+48%) !

В стабильных условиях экономического роста неизбежно будут расти доходы госбюджета, бизнеса и населения, а с ними - расти и развиваться рынок недвижимости наряду с развитием связанных с рынком отраслей (строительной, производства стройматериалов, ипотечного кредитования, посреднических услуг).

Недвижимость – ценнейший капитальный актив длительного срока использования, значение и роль которого для населения, для бизнеса и, в целом, для экономики, ключевые. Ценность земельного участка определяется местоположением и окружением, перспективой развития местности и полезностью для общества (или доходностью – для бизнеса) зданий или сооружений, на нём построенных. Проектный срок службы капитального здания при

нормальной эксплуатации составляет 100 – 150 лет, а при надёжной защите несущих конструкций и при условии поддержания и совершенствования функциональных свойств достигает 300 и более лет. Поэтому земельные участки в перспективе будут в целом дорожать, тем более, что это - ограниченный ресурс, а качественные капитальные здания и сооружения в плотной застройке развитых городов в целом сохраняют ликвидность и перспективы.

Коррекция цен недвижимости 2015 – 2017 гг., возникшая из-за предыдущей переоценённости в период 2014 – 2015 гг., оздоровило этот рынок и при общеэкономическом росте создаёт основу дальнейшего развития. Большая перспектива видится в следующих направлениях:

- Стабильным спросом будут пользоваться качественное жилье эконом-класса, а также объекты в перспективных районах. По мере общеэкономического роста будут развиваться и другие сегменты рынка жилья.
- По-прежнему перспективно загородное жилье с хорошей транспортной доступностью в экономически активных регионах и районах, особенно с климатически-, эстетически- и экологически благоприятными характеристиками местоположения.
- В нормальных условиях рынка, как и прежде, высока доля инвестиционной составляющей. Тот, у кого есть свободные деньги, приобретает перспективную высоколиквидную недвижимость с целью перепродажи в будущем или в рентных целях. Тем самым, аккумулируется определённая доля рынка на перспективу, когда усилится общеэкономический рост, увеличатся доходы и возрастет спрос на недвижимость, что скомпенсирует недостаток предложения и дефицит строительных мощностей.
- Вероятно, в направлении развития жилого фонда Россия движется по пути западноевропейских стран, следовательно, обеспеченность жильём на душу населения у нас в перспективе будет стремиться к 40 кв.м./чел. (сейчас у нас 24,4 кв.м./чел.), а доля съёмного жилья – к 30 % и более (на 2015 год у нас около 13 %). Для сравнения, по данным на 2015 год эти показатели (соответственно): в Германии обеспеченность жильём 42,9 кв.м./чел. и доля съёмного жилья 46,6 %, в Финляндии 25,7 кв.м./чел. и 41,8 % (на 2000 г.), в Швеции - 45,2 кв.м./чел и 30,4 %, в Великобритании – 44 кв.м./чел. и 30,8 %.
- По мере роста экономики восстанавливается спрос и на коммерческую недвижимость. В дальнейшем будет возрастать потребность в качественной недвижимости коммерческого назначения: в энергоэффективных производственных, складских, офисных и торговых зданиях новых форматов. Степень физического износа имеющихся коммерческих объектов недвижимости по учётным данным на конец 2010 года составила 29,1%. Полный реальный износ значительно выше.

- С целью совершенствования функциональных качеств существующих капитальных жилых и нежилых зданий будут широко развиваться программы их реконструкции в направлениях: энергосбережения, повышения комфорта и архитектурных особенностей.
- Это требует развития и реконструкции инженерной инфраструктуры поселений: электрических линий, водных, канализационных и газовых магистралей, развития очистных сооружений.
- Современные виртуальные и информационные технологии революционно ускоряют всю строительную отрасль, а технические и технологические возможности современного строительного проектирования и производства позволяют создавать невиданные ранее архитектурные формы и ансамбли, которые изменят облик городов и поселений.

В землепользовании также продолжится процесс упорядочения: приватизация участков и фиксация границ (межевание), совершенствование законодательства и налогообложения.

Источник: <http://economy.gov.ru/>

12.2. Обзор социально-экономического положения Республики Татарстан

В 2017 году в Республике Татарстан по основным макроэкономическим показателям наблюдалась стабильная положительная динамика, превышающая среднероссийские тенденции.

По итогам года объем валового регионального продукта, по оценке, составил 2 115,5 млрд рублей, или 102,8% в сопоставимых ценах к уровню 2016 года. Основной вклад в рост экономики внесли промышленное производство, сельское хозяйство и торговля.

Рост промышленного производства составил 101,8% к уровню 2016 года, объем отгруженной продукции – 2 254,2 млрд рублей.

В добыче полезных ископаемых индекс производства составил 101,0% к уровню 2016 года, в обрабатывающих производствах – 102,6%, в обеспечении электрической энергией, газом, паром; кондиционировании воздуха – 99,9%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 103,9%.

Рост наблюдался в следующих обрабатывающих производствах: компьютеров, электронных и оптических изделий (139,9% к уровню 2016 года), автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (115,2%), бумаги и бумажных изделий (114,7%), обработке древесины и производстве изделий из дерева и пробки (110,9%), пищевых продуктов (107,7%), машин и оборудования (107,1%), прочих транспортных средств и оборудования (104,8%), химических веществ и химических продуктов (103,1%), мебели (102,8%), резиновых и пластмассовых изделий (102,4%), лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях (100,9%).

По итогам 2017 года увеличилось относительно 2016 года производство грузовых автотранспортных средств на 23,5%, масла сливочного и паст масляных – на 15,1%, углерода

технического – на 13,8%, шин, покрышек и камер резиновых – на 9,8%, каучуков синтетических в первичных формах – на 5,4%, минеральных и химических удобрений – на 4,7%, легковых автомобилей – на 3,3%, полиэтилена – на 1,3%.

Отрицательная динамика наблюдалась в производстве кожи и изделий из кожи (97,7% к уровню 2016 года), прочей неметаллической минеральной продукции (97,4%), производстве одежды (97,0%), металлургическом производстве (94,7%), кокса и нефтепродуктов (94,0%), напитков (93,6%), текстильных изделий (90,7%), электрического оборудования (90,7%), готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования (85,8%), прочих готовых изделий (51,9%).

Снизилась объемы производства автомобильного бензина на 5,5% к уровню 2016 года, дизельного топлива – на 6,5%, прямогонного бензина – на 7,4%, мазута топочного – на 38%.

В структуре промышленности доля добычи полезных ископаемых составила 24,0%, обрабатывающих производств – 69,2%, обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирования воздуха – 5,6%, водоснабжения; водоотведения, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 1,2%.

По объему промышленного производства Татарстан занимает по итогам января-ноября 2017 года в рэнкинге среди субъектов Российской Федерации 5 место, среди регионов Приволжского федерального округа (далее – ПФО) – 1 место.

Объем продукции сельского хозяйства в 2017 году увеличился на 5,2% в сопоставимых ценах к уровню 2016 года и составил 256,1 млрд рублей.

Производство продукции растениеводства возросло в сопоставимых ценах к уровню 2016 года на 8,8% и составило 134,6 млрд рублей. Валовой сбор зерна в весе после доработки составил 4,9 млн тонн и превысил уровень 2016 года на 18,3%. Валовой сбор сахарной свеклы увеличился на 33,3%, картофеля – на 1,8%, овощей открытого и защищенного грунта – на 1,1%.

Производство продукции животноводства увеличилось на 1,4% в сопоставимых ценах к уровню 2016 года и составило 121,5 млрд рублей. В хозяйствах всех категорий возросло производство скота и птицы на убой (в живом весе) на 1,1% к уровню 2016 года, молока – на 2,7%, яиц – на 3,9%.

Объем строительных работ составил 333,5 млрд руб., или 98,7% в сопоставимых ценах к уровню 2016 года. Введено 2408,1 тыс. кв. м общей площади жилья, или 100,1% к уровню 2016 года. По объему строительных работ и вводу жилья по итогам января-ноября 2017 года в рэнкинге среди субъектов Российской Федерации республика занимает 5 место, среди регионов ПФО – 1 место.

Оборот розничной торговли по итогам 2017 года составил 843,9 млрд руб., или 102,8% в

сопоставимых ценах к уровню 2016 года. Татарстан по обороту розничной торговли занимает по итогам января-ноября 2017 года в ранкинге среди субъектов Российской Федерации 8 место, среди регионов ПФО – 1 место.

Индекс потребительских цен в декабре 2017 года по отношению к декабрю 2016 года составил 102,2%, в том числе на продовольственные товары – 101,3%, непродовольственные товары – 102,3%, услуги – 103,2%. Татарстан среди 14 регионов ПФО по темпам инфляции находится на 4 месте.

Среднемесячная начисленная заработная плата по итогам января-ноября 2017 года в республике составила 31 563,7 руб. и увеличилась на 6,3% к уровню 2016 года, реальная заработная плата – на 3,4%.

На рынке труда республики сохраняется стабильная ситуация. На конец декабря 2017 года в государственных учреждениях службы занятости населения состояли на учете 11,8 тыс. безработных граждан, или 0,58% рабочей силы (на конец декабря 2016 года – 0,71%).

По итогам 2017 года в республике число родившихся превысило число умерших. Естественный прирост населения составил 4158 человек.

Источник: <http://mert.tatarstan.ru/>

12.3. Влияние социально-экономических факторов на развитие рынка недвижимости

Рост доходов населения, безусловно, влияет на уровень цен. Сопоставляя темпы роста цен и доходов, можно констатировать, что доходы, как правило, не поспевают за ценами. Почему такое несоответствие? Уровень доходов - это показатель, относящийся ко всем жителям региона, а потребители такого товара, как недвижимость, - это, в основном, люди с наиболее высокими доходами. Сбор дифференцированной статистики доходов различных слоев населения если и ведется, то доступ к ней более чем проблематичен.

Определить, каким образом общее состояние экономики влияет на стоимость недвижимости достаточно сложно. Уверенно можно сказать лишь одно: резкий спад в экономике неизбежно приведет к снижению цен. Если же спад небольшой, то зависимость между ВВП и ценами на недвижимость может быть и прямо противоположной. При угрозе кризисных ситуаций люди пытаются обрести уверенность и стабильность. И, как показывает опыт, многие ищут эту уверенность и стабильность, приобретая недвижимость. Спрос при этом растет, а с ним растут и цены.

Трудовая и культурная миграция. В крупные города устремляются очень многие. Причин для переселения много. Это наличие рабочих мест, возможности для карьерного роста, развитость науки, культуры, образования. Значительная часть этих людей либо обладают необходимыми для покупки квартир средствами, либо готовы покупать их с помощью кредитов. Естественно, что все это - мощные пружины, толкающие цены вверх.

Развитие кредитования. Кредитами сейчас пользуются все большее число покупателей, многие из которых просто не смогли бы иначе выйти на рынок недвижимости. Естественно, что появление дополнительных денег и покупателей в определенной мере давит на рынок, повышая спрос и, соответственно, цены. Любые государственные или муниципальные программы льготного кредитования объективно способствуют увеличению платежеспособного спроса и удорожанию жилья. Замораживание же этих программ, ужесточение условий кредитования приводит к снижению спроса и стагнации рынка недвижимости.

Недостаток альтернативных областей выгодного размещения свободных средств. В последние годы привлекательность валютных накоплений резко снизилась, и недвижимость прочно заняла в сознании особое место. Состояние дел с альтернативными способами сохранения и приумножения накоплений формирует мнение, что недвижимость - наилучшее место для таких целей. Именно поэтому основные накопления перетекают на рынок жилой недвижимости. Риск потерять деньги тут существенно ниже, рост цен в долгосрочной перспективе весьма вероятен, кроме того, недвижимость можно использовать для улучшения условий жизни, или сдавать ее в аренду. Появятся альтернативные способы размещения денежных средств - значительная часть средств уйдет туда. И это не только будет способствовать снижению цен на недвижимость, но и благотворно скажется на всей экономике. Устремление потоков инвестиционно-спекулятивного капитала на рынок недвижимости приводит к росту спроса и к росту цен.

Источник: <http://www.ligheconomic.ru/lijins-376-1.html>

12.4. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства, потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости
- субъекты рынка
- процессы функционирования рынка
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Под сегментацией недвижимого имущества понимают разделение недвижимости на определенные однородные группы.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией,

местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты);
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны);
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ);
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

1. Застроенные земельные участки.
2. Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.
3. Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

1. Доходная недвижимость.
2. Условно доходная недвижимость.
3. Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

1. Уникальные объекты.
2. Редкие объекты.
3. Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

1. Активные рынки недвижимости.
2. Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

1. Незастроенные земельные участки.
2. Готовые объекты.
3. Не завершенные строительством объекты.
4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

Так, рынок коммерческой недвижимости может быть подразделен на:

1. Коммерческая недвижимость свободного назначения. Это название вовсе не значит, что здесь может быть все что угодно. К представленной группе необходимо отнести такие объекты, как спортивные комплексы, кафе, бары, рестораны, отели и гостиницы. Проще говоря, имеется в виду сфера обслуживания людей.

2. Коммерческая недвижимость под розничную торговлю. Здесь какие-либо пояснения излишни, так как каждый понимает, о чем идет речь – торгово-развлекательные центры, магазины, аптеки, автосалоны и т.д. То есть, все, что связано с розничной продажей чего-либо.

3. Коммерческая недвижимость офисной категории. Здесь могут учитываться как специализированные офисные центры с множеством собственников и арендаторов, так и отдельные здания, принадлежащие одной компании.

4. Индустриальная коммерческая недвижимость. Производственные площади заводов и предприятий, а также склады относятся именно к данной группе.

5. Есть в тематике коммерческой недвижимости одно исключение, имеющее отношение к проживанию людей. Речь идет об апартаментах, многоквартирных домах и съемной недвижимости (например, аренда на сутки).

6. Социальная коммерческая недвижимость – в этой категории учитываются медицинские центры, аэропорты, вокзалы и прочие важные для населения объекты.

Процесс идентификации конкретного объекта в рамках более крупного рынка называется сегментацией. Процесс сегментации рынка обычно заключается в дезагрегировании, или выделении, оцениваемой недвижимости в самостоятельный подкласс в соответствии с выявленными характеристиками оцениваемого объекта.

Субрынок делится на меньшие сегменты в результате определения различных предпочтений покупателей и продавцов относительно размера, дизайна, ценового диапазона, местоположения и др.

Оценщики недвижимости изучают географические, демографические, социально-экономические, психологические и производственные характеристики рынка недвижимости в контексте общеэкономической и региональной ситуации.

Таким образом, объекты оценки - незастроенные земельные участки, пригодные для использования под сельскохозяйственное производство, по характеру полезности – к условно доходной недвижимости, по степени представленности на рынке – к широко распространенным объектам, по экономической активности региона – к активному рынку; незастроенные земельные участки, пригодные для использования под коммерческое использование и под индивидуальное жилищное строительство, по характеру полезности – к доходной недвижимости, по степени представленности на рынке – к широко распространенным объектам, по экономической активности региона – к активному рынку.

12.5. Ликвидность

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

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости.

Вопрос оценки ликвидности имущества достаточно сложный, и связано это с тем, что количественных методик оценки ликвидности нет, а само понятие ликвидности в большей степени воспринимается как понятие интуитивное, качественное. На практике более удобно характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, степени в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

Функциональная полезность такой градации заключается, прежде всего, в возможности сопоставления определенной степени ликвидности со значением ликвидационной скидки и последующим включением ее как составляющей в залоговый дисконт. Более высокая степень ликвидности соответствует меньшему размеру скидки и дисконта. Это обусловлено тем, что для более ликвидного имущества существует большая вероятность найти в ограниченный период реализации покупателя, желающего предложить адекватную цену за имущество.

На основе статистических данных градация ликвидности имущества в зависимости от срока реализации выглядит следующим образом:

Таблица 12.5.1

Градация степени ликвидности недвижимого имущества в зависимости от сроков
реализации

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
------------------------	---------	---------	--------

Примерный срок реализации мес.	Около 3	Около 6	До года и выше
--------------------------------	---------	---------	----------------

Источник: «Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации», М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов, Москва, «Финансы и статистика», 2008 г., стр. 271

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на имущество, как правило, обусловленного дефицитом данного вида имущества.

Таблица 12.5.2

Факторы, влияющие на ликвидность

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

Источник: «Методика обоснования ликвидности объектов коммерческой недвижимости» авторы: Помулев Александр Александрович, Помулева Наталья Сергеевна. Научно-методический электронный журнал «Концепт». – 2014.

В ряде случаев неликвидные активы – узкоспециализированное оборудование, вспомогательные производственные помещения и т.п. могут приобретать ликвидность в составе имущественных комплексов либо их частей. Такие активы можно назвать «условно-ликвидными». Ликвидность таких объектов непосредственно связана с ликвидностью технологической группы или производственных комплексов, в состав которых они входят.

Условно-ликвидными активы могут быть признаны при выполнении следующих условий:

- Весь имущественный комплекс либо его автономная часть обладают ликвидностью;
- Рассматриваемые активы являются значимой составной частью комплекса, выполняют ключевые функции в его функционировании и не могут быть отделены без нанесения собственнику комплекса несоразмерного ущерба. При этом с правовой точки зрения активы могут рассматриваться как самостоятельные единицы;
- Активы работоспособны и не требуют замены или существенного ремонта.

Показатель ликвидности принципиально влияет на выбор подхода к оценке и вида определяемой стоимости. Поэтому степень ликвидности объекта оценки рекомендуется изучить в первую очередь с целью корректной постановки задания на оценку.

В связи с отсутствием, чаще всего, в открытом доступе информации о конкретных сроках реализации различных активов реальным способом определения ликвидности имущества являются консультации с участниками рынка, т.е. с теми, кто непосредственно занимается

реализацией рассматриваемых активов на рынке. Применительно к недвижимости это риэлторские компании, применительно к оборудованию – производители либо их представительства или дилеры, а также компании, торгующие б/у.

Источник: Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога» от 02.04.2009г.

Как правило, земельные участки для размещения индивидуальной жилой застройки пользуются большим спросом, нежели земли промышленности, вследствие чего цены на них выше, чем на другие виды участков. Земли сельскохозяйственного назначения, с точки зрения мобильности капитала, наименее выгодны.

12.6. Анализ рынка

Земельный участок – это часть поверхности, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации права на землю.

В соответствии с Земельным кодексом земли делят на 7 категорий: земли сельскохозяйственного назначения, земли населенных пунктов, земли промышленности; земли особо охраняемых территории (земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов, земли природоохранного значения, земли рекреационного значения, земли историко-культурного назначения и особо ценные земли), земли лесного фонда, земли водного фонда и земли запаса.

В соответствии с действующим законодательством из всех перечисленных выше видов категорий возможна купля-продажа только земель поселений (городов, поселков, сел, деревень), земель сельскохозяйственного назначения. Все остальное относится к федеральной собственности и не подлежит отчуждению (участки лесного фонда, земли обороны), либо изъято из оборота (водоохранные зоны, заповедники и т.д.) Земли, предоставленные для размещения и развития города, поселков и сельских поселений относятся к землям поселений.

Прежде чем приступить к обзору рынка земельных участков Республики Татарстан, условно разделим республику на экономические зоны (кластеры) для более удобного понимания.

Экономические зоны (кластеры)

В природном отношении территория Республики Татарстан делится на три части: Предволжье, Предкамье и Закамье. В административном отношении республика разделена на 43 района и 14 городов республиканского подчинения.

Согласно Концепции территориальной экономической политики РТ на территории республики выделяются 6 экономических зон:

1. Казанская агломерация
2. Набережночелнинская агломерация
3. Юго-Восточная экономическая зона
4. Предволжская экономическая зона

5. Предкамская экономическая зона

6. Закамская экономическая зона



Рис. 12.6.1. Экономические зоны Республики Татарстан

Казанская агломерация — это крупнейшая городская агломерация в Республике Татарстан, располагающаяся на северо-западе региона, преимущественно на левом берегу реки Волга. Население — 1,65 млн.чел. Агломерация имеет моноцентрический характер, включает в себя города Казань и Зеленодольск, а также 6 муниципальных районов. Состав и развитие агломерации и Столичного экономического района Татарстана закреплены в Концепции территориальной экономической политики Республики Татарстан.

Набережночелнинская агломерация, также называемая как Нижне-Камская агломерация (что связано с её географическим расположением в низовьях Камы) — полицентрическая городская агломерация-конурбация, по населению вторая (и одна из двух миллионных) в Республике Татарстан и одна из немногих в России агломераций-миллионеров при городах-немиллионерах. Располагается на северо-востоке региона, на обоих берегах реки Кама. Включает в себя 4 (в т.ч. два категории крупных) города республиканского подчинения (городских округа) и (по разным данным) полностью или частично от 7 до 9 муниципальных районов. Население — свыше 1 млн. чел. Развитие агломерации и экономического района (зоны) в данных рамках закреплено Концепцией территориальной экономической политики Республики Татарстан (2009) и Схемой территориального планирования Республики Татарстан (2011) и имеет очень серьёзные перспективы благодаря относительной молодости населения всех основных городов, новым производствам в Нижнекамском нефтехимическом и Набережночелнинском автомобилестроительном кластерах и входящей в агломерацию свободной экономической зоне «Алабуга».

Юго-Восточная экономическая зона — один из территориально-производственных кластеров (территориально-производственных комплексов (ТПК)) Республики Татарстан, основной сферой которого является добыча полезных ископаемых и производство нефтяного оборудования, геологоразведка. Экономическая зона входит в тройку лидеров в республике по объёму производства, развитости рыночной и транспортной инфраструктур. Население зоны — 577,66 тыс. человек, площадь — 12613,7 км². Включает в себя 8 муниципальных районов и 5 городов республиканского значения. Зона официально выделена в республике согласно Концепции территориальной экономической политики РТ. Основой зоны является расположенная в её середине Южно-Татарстанская (Альметьевско-Бугульминско-Лениногорско-Азнакаевская) полицентрическая городская агломерация-конурбация, по населению и значимости третья в Республике Татарстан с численностью населения около полумиллиона человек.

Предволжская экономическая зона включает шесть муниципальных районов — Апастовский, Буинский, Дрожжановский, Кайбицкий, Камско-Устьинский и Тетюшский.

Экономика района базируется на предприятиях пищевой промышленности, сельского хозяйства, промышленности строительных материалов. Основной удельный вес в экономике Предволжской экономической зоны занимают сельскохозяйственное производство и строительство.

Предкамская экономическая зона занимает большую территорию в северной части Республики Татарстан — 16,3% территории республики. Экономика базируется на предприятиях агропромышленного комплекса, промышленности строительных материалов, пищевой промышленности. Включает муниципальные районы — Балтасинский, Кукморский, Мамадышский, Рыбно-Слободский, Сабинский, Тюлячинский.

Закамская экономическая зона — один из территориально-производственных кластеров (территориально-производственных комплексов (ТПК)) Республики Татарстан, основной сферой которого является аграрная промышленность и добыча нефти. Население зоны — 250,19 тыс. человек, площадь — 12722,3 км². Сооружается индустриальный парк «Чистополь» в Чистопольском районе. Экономическая зона имеет ж/д станцию в г. Нурлат и речной порт в г. Чистополь. Включает в себя 7 муниципальных районов и 2 города республиканского значения.

Источник: <https://ru.wikipedia.org>

Целью данного исследования является ценовой обзор рынка земельных участков Республики Татарстан.

Исследование произведено по состоянию на октябрь 2016 года.

Специфика ценообразования в земельном сегменте обусловлена следующими факторами: рынок земли, в отличие от рынка строений, ограничен и конечен. Дома можно построить, а земельная площадь не размножается и не клонируется ни при каких обстоятельствах..

Рынок земельных участков республики и области на сегодняшний день не полностью прозрачен. Стоимость земельных участков зависит от ряда субъективных факторов и от требований покупателя. Многие крупные инвесторы стараются избегать сделок с прямой покупкой земли по причине того, что продавцы на вторичном земельном рынке предпочитают скрывать реальную стоимость сделки во избежание уплаты налогов. По этой причине некоторые крупные проекты строительства коммерческой недвижимости, инвестируемые западными девелоперами, выполняются совместно с российским партнером, который осуществляет все операции с землей.

По мере удаления от столицы Татарстана стоимость коммерческой недвижимости и соответственно земельных участков снижается.

В аренду земельные участки преимущественно сдаются муниципальными образованиями. При этом без проведения конкурса земельные участки предоставляются в аренду в случаях, установленных законодательством РФ, в том числе организациям, учреждениям и предприятиям, выступающим заказчиками по строительству объектов для государственных или муниципальных нужд, а также при предоставлении земельного участка единственному заявителю. В случае приобретения права аренды на аукционе, размер арендной платы определяется по итогам конкурсов (аукционов). Начальный (стартовый) размер арендной платы за пользование участком, определяется в соответствии с отчетом о рыночной величине арендной платы, рассчитанной независимым оценщиком. Стоимость годовой арендной платы в этом случае в основном зависит от местоположения земельного участка, его площади, разрешённой застройки (этажность, назначение), срока аренды.

В Республике Татарстан преобладают земельные участки поселений (около 70%). Далее следуют сельскохозяйственные земли (22%) и земли промышленности (8%).



Рис. 12.6.2. Классификация земельных участков Республики Татарстан в зависимости от категории земель, %.

Основным классификационным признаком в структуре предложения объектов недвижимости и земельных участков, в том числе, является местоположение.



Рис. 12.6.3. Классификация земельных участков по районам республики, %.

Как видно из диаграммы, наибольшее количество предложений участков сосредоточено в Лаишевском районе (11%); Зеленодольском районе (9%); в Пестречинском районе (8%) и т.д.

Предложение земельных участков в районах Менделеевском, Кукморском, Сабинском, Сармановском, Актанышском, Апастовском, Бавлинском, Аксубаевском, Нурлатском, Ютазинском, Атнинском, Новошешминском, Муслюмовском, Кайбицком, Балтасинском, Алькеевском, Спасском, Дрожжановском, Черемшанском представлены в очень малом количестве, буквально 1-5 предложений и составляют менее 1 % от общего числа предложений, в связи, с чем данные, немногочисленные по количеству предложений, районы объединены в общую группу (7%).

На стоимость земельных участков оказывают влияние следующие ценообразующие факторы:

1. местоположение участка;
2. площадь участка;
3. наличие/отсутствие коммуникаций;
4. наличие и ширина фасада;
5. рельеф участка;
6. качество подъездных путей;
7. форма участка;
8. вид права (собственность/аренда).

По данным проведенного анализа НП Союз оценщиков РТ и риэлторскими организациями Казани можно проанализируем значения цен на земельные участки различного назначения.

Таблица 12.6.1

Мониторинг цен на земельные участки коммерческого использования г.Казани., тыс.руб.

Район	Разрешенное использование			
	Под многоэтажную застройку	Под административно-торговое назначение	Под производственно-складское назначение	Под индивидуальное жилищное строительство
Авиастроительный	7-12	н/д	1,6-3,5	1,1-5,3
Вахитовский	11,3-14,1	10-36	3-5	2,9-15 (макс18)
Кировский	7,25-12,4	5-8	1,5-3,5	1,3-10 (макс18)
Московский	8-10	5-18	3-5	1,9-5 (макс 6,6)
Ново-Савиновский	9,3-11,7	6-20	3-5	4,1-5,6
Приволжский	10-12	4-16	2-4	1,1-8 (макс 10)
Советский	8-10	4-16	1,8-4	1,2-5,2 (макс.10)

Традиционно самые дорогие участки коммерческого назначения расположены в Вахитовском районе г.Казани, самые дешевые в Авиастроительном и Советском районах. Такая же тенденция сохраняется и с участками под индивидуальное жилищное строительство, с той разницей, что нижняя граница цены аналогична и в Кировском, Московском и Авиастроительном районах. Участки под многоэтажную застройку расположились сравнительно на одном ценовом уровне.

Мониторинг цен на земельные участки категории муниципальных образований "Земли населенных пунктов" в Татарстан

Разрешенное использование в разрезе местоположения земельного участка	Диапазон цен на земельные участки		
	Минимальная цена	Максимальная цена	Наиболее встречающиеся значения
Агрызский муниципальный район			
г.Агрыз (админ.)	500	800	650
г.Агрыз (ИЖС)	150	600	375
Агрызский муниципальный район (ИЖС)	25	290	158
Азнакаевский муниципальный район			
г.Азнакаево (пром.)	200	400	300
г.Азнакаево (админ.-торг. назначение)	500	1000	750
г.Азнакаево (ИЖС)	450	950	700
г.Азнакаево, в районе ул.Бахетле, ул.Сабантуй (ИЖС)	300	550	425
Азнакаевский муниципальный район (ИЖС)	50	430	240
Аксубаевский муниципальный район			
пгт.Аксубаево (ИЖС)	150	250	200
Аксубаевский муниципальный район (ИЖС)	50	160	105
Актанышский муниципальный район			
г.Актаныш (пром.)	100	200	150
г.Актаныш (ИЖС)	140	350	245
Актанышский муниципальный район (ИЖС)	40	300	170
Алексеевский муниципальный район			
пгт.Алексеевское (ИЖС)	170	550	360
Алексеевский муниципальный район (ИЖС)	100	400	250
Альметьевский муниципальный район			
г.Альметьевск многоэтажное строительство	10000	13600	11800
г.Альметьевск, центр города (админ.торг.)	3000	6000	4500
г.Альметьевск, районы массовой жилой застройки (админ.торг.)	1500	3000	2250
г.Альметьевск (произв.склад.)	500	1440	970
г.Альметьевск (ИЖС)	2000	3000	2500
Альметьевский муниципальный район, Кульшариповское сельское поселение, Верхнемактаминское сельское поселение, пгт.Нижняя Мактама, мкр.Урсала (ИЖС)	300	700	500
Арский муниципальный район			
г.Арск (пром.)	250	1000	500
г.Арск (админ.торг.)	150	900	500
г.Арск (ИЖС)	190	800	350
Арский муниципальный район (ИЖС, ЛПХ)	100	400	230
Бавлинский муниципальный район			
г.Бавлы (пром.)	600	1000	800
г.Бавлы (ИЖС)	137	1175	528
Бавлинский муниципальный район (ИЖС)	86	730	300
Бавлинский муниципальный район (ведение огородничества)	66	101	80
Балтасинский муниципальный район			
пгт.Балтаси (ИЖС)	150	733	254
Балтасинский муниципальный район (ИЖС)	100	140	130
Бугульминский муниципальный район			
г.Бугульма (ИЖС)	182	1750	657

г.Бугульма (торг.)	260	1000	700
Бугульминский муниципальный район (ИЖС)	133	1120	508
Буинский муниципальный район			
г. Буинск (административно-деловое назначение)	600	1400	700
г. Буинск (промышленное назначение)	130	200	175
г. Буинск (ИЖС)	200	1000	600
Буинский муниципальный район (ЛПХ, ИЖС)	40	250	90
Буинский муниципальный район (ведение садоводства)	15	100	60
Верхнеуслонский муниципальный район			
с.Верхний Услон, с.Введенская Слобода, с.Набережные Моркваши (ИЖС)	500	1500	870
с.Печищи (ИЖС)	530	900	630
п.им.Кирова, с.Нижний Услон, с.Шеланга (ИЖС)	270	600	400
с.Татарское Бурнашево, с.Русское Макулово (ИЖС)	200	400	250
с.Куралово, с.Канаш, с.Кильдеево, с.Коргуза, с.Соболевское (ИЖС)	150	230	200
с.Майдан, с.Большие Меми, с.Ямбулатово, прочие, (ИЖС)	80	120	100
Высокогорский муниципальный район			
п. Высокая гора (промышленное назанчение)	600	1500	800
Высокогорский район (промышленное назначение)	250	900	500
п.Высокая гора, п.Усады, п.Новый Поселок, д.Калинино, д.Клетни, с Семиозерка, п.Дачное, с.Шигали, п.Озерный, с.Камаево, п.Бирюли, д. Чернышевка (ИЖС)	650	2150	855
с.Пановака, с.Пермяки, с.Ямашурма, с.Ювас, с.Бимери, с.Чепчуги, д.Малый Сулабаш, д.Асянь (ИЖС)	200	600	447
с.Янга-аул, с.Большие Ковали, с.Мемдель, д.Кундурла, д.Русско-Татарская Айша, с.Дубьязы, д.Б.Сулабаш, с.Большие Ковали, с.Шапши, с.Казаклар, с.Кундурлад, д.Апсабаш (ИЖС)	130	250	210
Елабужский муниципальный район			
г.Елабуга (админ.,торг.)	900	3000	1830
г.Елабуга (промышленное назначение)	350	700	600
г.Елабуга (ИЖС)	300	900	600
с.Танайка (ИЖС)	100	556	320
С.Костенеево, с.Свиногорье, с.Большая Тарловка, с.Покровское, с.Морты, с.Котловка, с.Мальцево (ИЖС)	75	200	100
с.Бессониha, с.Яковлево, д.Чирши, д.Новая Мурзиха (ИЖС)	60	100	80
Елабужский муниципальный район (ИЖС)	55	80	70
Заинский муниципальный район			
г.Заинск (торговля)	450	997	727
г.Заинск (ИЖС)	182	600	400
Заинский муниципальный район (ИЖС)	60	400	137
Зеленодольский муниципальный район			
г.Зеленодольск (строительство многоквартирного дома)	1790	5524	3742
г.Зеленодольск (торг.офис. назначение)	5000	7000	6000
г.Зеленодольск (производ.)	936	4900	3035
г.Зеленодольск (ИЖС)	625	2375	1649
с.Осиново (ИЖС)	3614	3614	3614
с.Свияжск (ИЖС)	300	3500	2064
пгт.Васильево (ИЖС)	750	2850	1925

п.Ильинское, д.Ореховка, с.Гари (ИЖС)	950	1900	1142
с.Красный Яр (ИЖС)	810	1000	905
озеро Раифское, Раифский монастырь (ИЖС)	150	1053	648
пгт.Нижние Вязовые (ИЖС)	290	420	357
пгт.Зеленодольский муниципальный район (ИЖС)	150	220	182
Камско-Устьинский муниципальный район			
пгт.Камское Устье (ИЖС)	280	350	325
пгт.Куйбышевский Затон (ИЖС)	330	750	550
с.Красновидово (ИЖС)	333	600	460
с.Теньки (ИЖС)	250	500	300
Теньковское сельское поселение, д.Лабышка (ИЖС)	190	220	200
Камско-Устьинский муниципальный район (ИЖС)	150	180	180
Кукморский муниципальный район			
пгт.Кукмор (торговля)	230	250	242
пгт.Кукмор (пром.)	60	150	110
пгт.Кукмор (ИЖС)	108	750	446
Кукморский муниципальный район (ИЖС)	100	375	143
Лаишевский муниципальный район			
Лаишевский район (промышленное назначение)	400	1000	550
г.Лаишево, с.Сокуры, с.Песчаные Ковали, д.Орловка, с.Малые Кабаны, д.Каипы (ИЖС)	600	1600	1400
с.Столбище, с.Усады, с.Большие Кабаны (ИЖС)	800	1600	1300
с.Державино с.Сапуголи, д.Танганчи, с.Пелево, д.Пиголи, с.Тарлаши, с.Кирби (ИЖС)	350	600	500
п.Александровский, п.Совхоз им. 25 Октября, с.Сингели (ИЖС)	300	900	900
с.Державино, п.Белые Горы (ИЖС)	400	1500	830
с.Сапуголи, п.Александровский, п.Совхоз им. 25 Октября (ИЖС)	300	400	350
Лаишевский муниципальный район (ИЖС)	250	400	250
Лениногорский муниципальный район			
г.Лениногорск (торг.)	1000	8000	4000
г.Лениногорск (пром.)	400	1000	700
г.Лениногорск (ИЖС)	493	2500	1200
Лениногорский муниципальный район (ИЖС)	100	150	130
Мамадышский муниципальный район			
г.Мамадыш (торг.)	100	180	150
г.Мамадыш (ИЖС)	100	687	300
Мамадышский муниципальный район (пром.)	90	110	100
Мамадышский муниципальный район (ИЖС)	75	500	111
Менделеевский муниципальный район			
г.Менделеевск (торг.)	2000	3100	2500
г.Менделеевск (ИЖС)	383	1257	484
Менделеевский муниципальный район (ИЖС)	76	169	107
Мензелинский муниципальный район			
г.Мензелинск (ИЖС)	180	1500	481
г.Мензелинск (торговля)	190	210	200
Мензелинский муниципальный район	33	555	238
Муслюмовский муниципальный район			
с.Муслюмово (торг.)	100	518	200
с.Муслюмово (ИЖС)	183	250	213
Муслюмовский муниципальный район	20	292	80
г.Набережные Челны			
г.Набережные Челны (Админ.торг.)	4000	8500	5000
г.Набережные Челны (произв.склад.)	160	600	380
г.Набережные Челны (ИЖС)	500	3500	2000

Нижнекамский муниципальный район			
г.Нижнекамск (админ.торг.)	2500	7500	5000
г.Нижнекамск (произв.склад.)	150	600	375
г.Нижнекамск (произв.склад на территории пром.зоны нефтехимического комплекса)	430	550	490
г.Нижнекамск (ИЖС)	300	500	450
Нижнекамский муниципальный район	125	500	320
Новошешминский муниципальный район			
с.Новошешминск (Торг.)	226	787	555
с.Новошешминск (ИЖС)	53	100	118
Нурлатский муниципальный район			
г.Нурлат (торг.)	971	1400	1024
г.Нурлат (пром.)	173	614	394
г.Нурлат (ИЖС)	140	590	263
г. Нурлат (инд. гаражи)	1000	1300	1100
Нурлатский муниципальный район (ИЖС, ЛПХ)	80	316	115
Пестречинский муниципальный район			
с. Пестрецы	400	700	600
с.Пестрецы, п.Первое мая, п.Козий Починок, д.ТатЦика(ИЖС)	400	1250	800
д.Званка,д.Куюки, д.Пановка, п.Ильинский (ИЖС)	1100	2500	1700
с.Гильдеево, с.Печищи (ИЖС)	661	1500	975
с.Старое Шигалеево, с.Кулаево, с.Шали, с.Большие Бутырки, с.Аркатово, с.Большие Дюртули, с.Новое Шигалеево, с.Старое Кошаково, д.Уланово (ИЖС)	400	800	430
с.Ленино-Кокушкино, п.Карповка, с.Черемышево, д.Средняя Ия, с.Конь, с.Тугашево (ИЖС)	300	600	400
д.Княжа, д.Кобяково, д.Пимери, д. Надеждино, с.Ковали, с.Белкино, с.Кряш-Серда, с.Новоникольское,д.Райково (ИЖС)	120	300	200
Рыбно-слободской муниципальный район			
пгт.Рыбная Слобода (ИЖС)	270	500	406
Рыбно-слободской муниципальный район (ИЖС)	100	470	296
Сабинский муниципальный район			
пгт.Богатые Сабы (ИЖС)	88	420	230
Сабинский муниципальный район (ИЖС)	57	380	117
Сармановский муниципальный район			
с.Сарманово (торг.)	82	108	95
С.Сарманово (ИЖС)	113	250	190
Сармановский муниципальный район (ИЖС)	40	166	79
Спасский муниципальный район			
г.Болгар (ИЖС)	97	290	215
г.Болгар (Торг.)	370	1290	820
Спасский муниципальный район (ИЖС)	52	350	160
Тетюшский муниципальный район			
г.Тетюши (ИЖС)	155	500	300
Тетюшский муниципальный район (ИЖС)	74	500	264
Тукаевский муниципальный район			
Тукаевский муниципальный район (ИЖС)	50	700	300
Тукаевский муниципальный район (пром.)	700	200	130
Тюлячинский муниципальный район			
с.Тюлячи (ИЖС)	130	300	180
Тюлячинский муниципальный район (ИЖС)	75	130	100
Черемшанский муниципальный район			
с.Черемшан (ИЖС)	222	500	400
Чистопольский муниципальный район			

г.Чистополь (ИЖС)	376	1590	650
г.Чистополь (админ.торг.)	470	1400	860
г.Чистополь (Пром.)	211	254	300
с.Галактионова, с.Булдырь, с.Александровка, п.Юлдуз, с.Чистопольские Выселки, д.Михайловка (ИЖС)	82	590	275
Ютазинский муниципальный район			
пгт.Уруссу (ИЖС)	93	600	399
Ютазинский муниципальный район (ИЖС)	38,7	333	93
Ютазинский муниципальный район (инд.гаражи)	159	190	160

Как видно из таблицы, не во всех районах продаются участки различного разрешенного использования. Однако земельные участки под индивидуальное жилищное строительство актуальны во всех районах присутствует. Кроме этого, высокие цены по земельным участкам под ИЖС заметны в Альметьевске, Набережных Челнах и Нижнекамске (населенные пункты указаны по степени убывания цены на земельный участок).

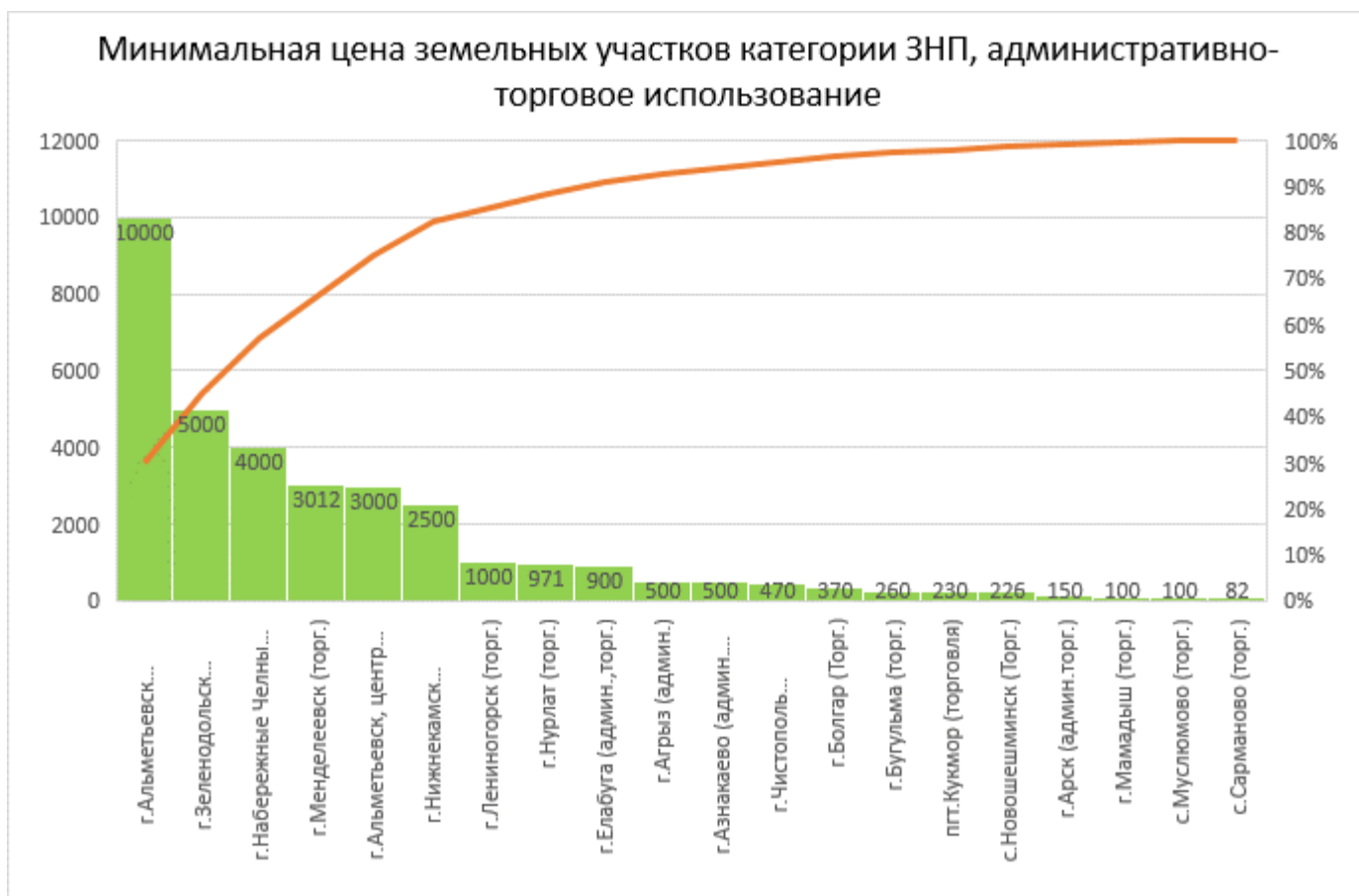


Рис. 12.6.4. Минимальная цена земельных участков категории ЗНП под административно-торговое использование.

Максимальное значение зафиксировано в Альметьевском районе, и конкретно г.Альметьевск, следует отметить, что ближайший регион к Альметьевску, Зеленодольск имеет цену в 2 раза ниже.

Минимальное значение отмечено в Сармановском районе, с.Сарманово.

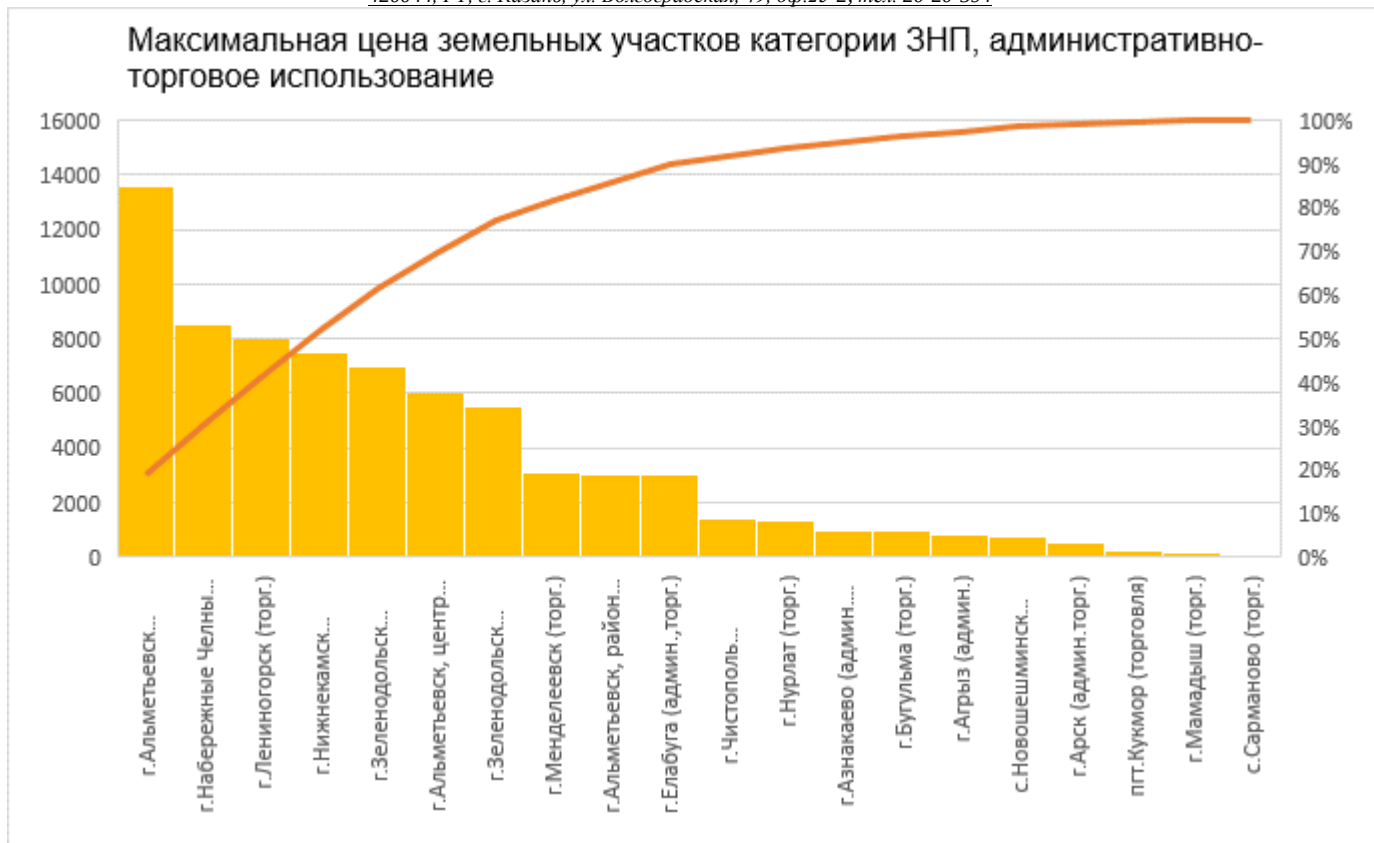


Рис. 12.6.5. Максимальная цена земельных участков категории ЗНП под административно-торговое использование.

Максимальные цены также отмечены в г.Альметьевск, далее г.Набережные Челны, г.Лениногорск, г.Нижнекамск, г.Зеленодольск, поступенчатым небольшим разрывом. На одном ценовом уровне г.Менделеевск, г.Альметьевск, районы массовой жилой застройки, г.Елабуга.

Самое низкое значение по этому параметру г.Мамадыш и с.Сарманово.

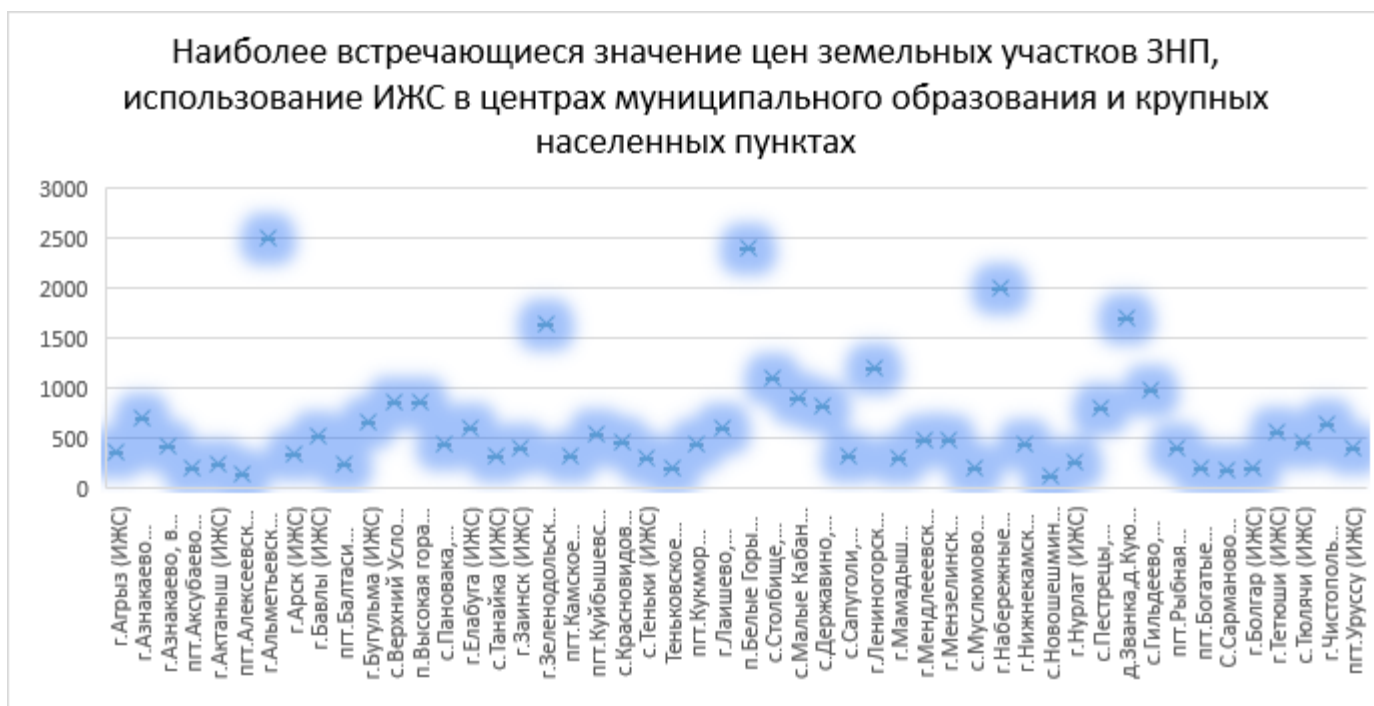


Рис. 12.6.6. Наиболее встречающиеся значения цен земельных участков категории ЗНП под ИЖС на 01.09. 2017г.

Основная масса значений цен земель населенных пунктов под индивидуальное жилищное строительство по всей республике Татарстан расположились в ценовом диапазоне ниже 500руб./кв.м. Самая дорогая стоимость земель данного назначения в г.Альметьевск, п.Белые горы Лаишевского района, Набережные Челны, г.Зеленодольск. По данным местоположения цена лежит в диапазоне от 1500 до 2500 руб/кв.м., что в несколько раз выше средней цены по республике.



Рис. 12.6.7. Минимальная цена земельных участков категории ЗНП под ИЖС.

Минимальная цена земельных участков под индивидуальное жилищное строительство по республике лежит в диапазоне до 100руб. за кв.м. Самый большой порог минимальных значений определен в Альметьевском районе, г.Набережные Челны, Нижнекамском районе, Лаишевском районе и с.Черемшан. Диапазон стоимости от 250 до 500 руб./кв.м.



Рис. 12.6.8. Наиболее встречающиеся значения цены земельных участков категории ЗНП под промышленное и производственно-складское использование по районам.

Исходя из графика можно определить, что в г.Зеленодольск максимальное значение стоимости земли производственного назначения (более 3000руб.кв.м), что в свою очередь выше даже стоимости некоторых районов г.Казани. Далее идет г.Альметьевск, г.Лениногорск, г.Бавлы, в связи со спецификой этих районов. Минимальные цены в г.Актаныш, пгт.Кукмор, Мамадышском районе.

Таблица 12.6.3

Мониторинг цен на земельные участки категории "Земли сельскохозяйственного назначения в районах Республики Татарстан".

Наименование муниципального района РТ	Диапазон цен на земельные участки	
	Минимальная цена	Максимальная цена
Агрызский	1,5	4
Азнакаевский	0,5	5
Аксубаевский	1,5	8
Актанышский	2	20
Алексеевский	3	30
Алькеевский	0,5	3
Альметьевский	2,3	20
Апастовский	0,8	3,5
Арский	1,5	12,5
Атнинский	1,2	3
Бавлинский	1,6	10
Балтасинский	0,8	5,6
Бугульминский	1,5	8
Буинский	0,5	4
Верхнеуслонский	3,5	36

Высокогорский	4,5	35
Дрожжановский	0,3	3
Елабужский	1	20
Заинский	1	11
Зеленодольский	2	25
Кайбицкий	1,5	5
Камско-Устьинский	1,5	20
Кукморский	1	2
Лаишевский	3,4	40
Лениногорский	2	20
Мамадышский	0,5	15
Менделеевский	1,5	6
Мензелинский	0,8	6,3
Муслюмовский	0,5	4
Нижнекамский	2	25
Новошешминский	2,8	10
Нурлатский	2,7	10,2
Пестречинский	5	40
Рыбно-Слободский	1,5	25
Сабинский	0,8	4
Сармановский	0,8	3,4
Спасский	1,6	4,5
Тетюшский	0,5	3
Тукаевский	2,5	70
Тюлячинский	1,9	3,8
Чистопольский	2	28,9
Черемшанский	1	3,5
Ютазинский	1	20

Построим график соотношения минимальной и максимальной цены за земельные участки сельскохозяйственного назначения.

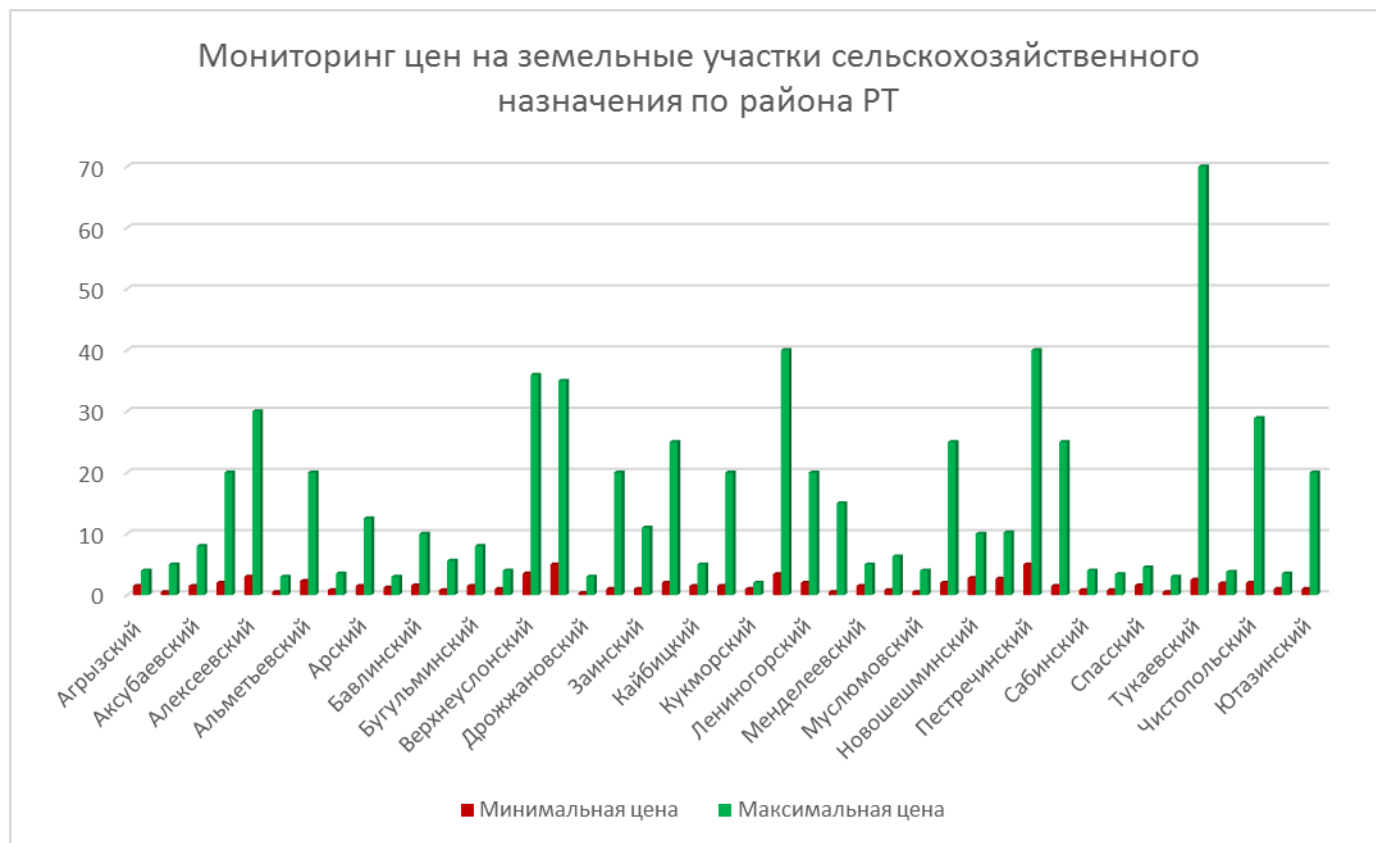


Рис. 12.6.9. Мониторинг цен земельных участков сельскохозяйственного назначения по районам РТ .

Минимальные цены на земли сельскохозяйственного назначения приблизительно на одном уровне до 10 руб за кв.м., при этом максимальные цены по районам сильно отличаются друг от друга. Так в Тукаевском районе цена за 1 кв.м. земли сельскохозяйственного назначения достигает 70 руб., хотя Пестречинском, Лениногорском, Верхнеуслонском Дрожжановском районах цены варьируют от 30 до 40руб за кв.м. Третья группа Альметьевский, Кайбицкий, Новошешминский, Сабинский, Чистопольский районы от 20 до 30руб/кв.м. Четвертая ценовая категория Алексеевский, Арский, Заинский, Кукморский, Менделеевский, Муслумовский, Ютазинский районы от 10 до 20 руб/кв.м.

Таблица 12.6.4

Мониторинг цен на земельные участки категории "земли сельскохозяйственного назначения", примыкающие к населенным пунктам, с юридической возможностью перевода в другие категории.

Наименование муниципального района РТ	Диапазон цен на земельные участки	
	Минимальная цена	Максимальная цена
Альметьевский	50	100
Верхнеуслонский	40	110
Высокогорский	40	90
Зеленодольский	40	110
Лаишевский	40	120
Пестречинский	40	110
Тукаевский	30	150

Данные цены за земельные участки определены для участков с высокой вероятностью переводы в земли другого назначения. Это земельные участки сельскохозяйственного назначения непосредственно примыкающие к населенным пунктам.

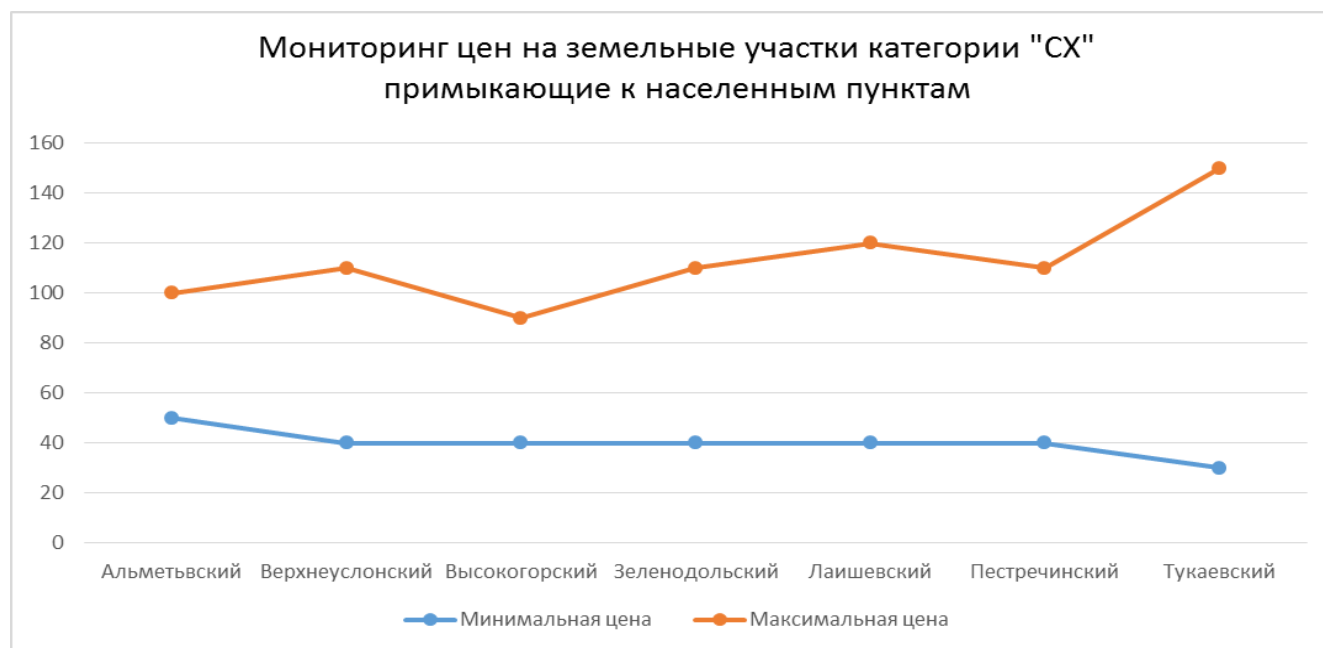


Рис. 12.6.10. Мониторинг цен земельных участков сельскохозяйственного назначения примыкающие к населенным пунктам.

12.7. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен объект оценки

По мнению оценщика, главным ценообразующим фактором при оценке земель является не только местоположение участка, но и площадь оцениваемого участка. Взяв эту предпосылку за основу, оценщик провел анализ фактических данных о ценах предложений с земельными участками с разрешенным видом использования «Сельскохозяйственное использование», расположенными в Пестречинском районе.

Таблица 12.7.1

Предложения на рынке земельных участков

№ п/п	Адрес:	Площадь, кв.м	Цена, руб.	Цена за кв.м.	Источник	Ссылка
1	РТ, Пестречинский район, д. Первое Мая (рядом с трассой м-7)	300 000	8 500 000	28,3	8-917-299-77-44	https://www.avito.ru/pestretsy/ze-melnye_uchastki/uchastok_30_ga_snt_dnp_1125316177
2	РТ, Пестречинский район, вблизи посёлка Пимери	5 932 300	29 661 500	5,0	8-967-867-91-96	https://www.avito.ru/pestretsy/ze-melnye_uchastki/uchastok_593.23_ga_snt_dnp_1183000839
3	РТ, Пестречинский район, не далеко от федеральной трассы М-7	300 000	26 000 000	86,7	8-908-334-70-07	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_30_ga_snt_dnp_1571604607
4	РТ, Пестречинский район, Ковалинское поселение	100 002	300 000	3,0	8-937-294-26-44	https://www.avito.ru/pestretsy/ze-melnye_uchastki/uchastok_10_ga_snt_dnp_1119385734
5	РТ, Пестречинский район, около леса, вдоль новой дороги от трассы М-7, по направлению в Чистополь	150 000	22 500 000	150,0	8-917-266-20-70	https://www.avito.ru/pestretsy/ze-melnye_uchastki/uchastok_15_ga_snt_dnp_1589640232
6	РТ, Пестречинский район, не далеко от федеральной трассы М-7	50 000	3 600 000	72,0	8-951-065-44-68	https://www.avito.ru/pestretsy/ze-melnye_uchastki/uchastok_5_ga_snt_dnp_1449474341
7	РТ, Пестречинский район, с.Старое Шигалеево	50 000	500 000	10,0	8-965-589-11-26	https://www.avito.ru/pestretsy/ze-melnye_uchastki/uchastok_5_ga_snt_dnp_1035689795
8	РТ, Пестречинский район, Конское сельское поселение	10 000	500 000	50,0	8-927-430-11-00	https://www.avito.ru/pestretsy/ze-melnye_uchastki/uchastok_10_ga_snt_dnp_791747693
9	РТ, Пестречинский район	50 000	1 000 000	20,0	8-965-589-11-26	https://tatarstan.move.ru/objects/prodaetsya__ploschadyu_500_sotok_s_staroe_shigaleevo_ul_lesnaya_6801087105/
10	РТ, Пестречинский район, участок рядом с посёлком Бимери	507 000	3 100 000	6,1	8-950-946-20-16	https://kazned.ru/note/tatarstan_pestrechinskiy-raion_prodazha_uchastki_5070s_353001
11	РТ, Пестречинский район, участок на дороге между с.Пановка и с.Кибячи	100 000	300 000	3,0	8-937-619-59-93	https://kazned.ru/note/tatarstan_pestrechinskiy-raion_prodazha_uchastki_1000s_290123
12	РТ, Пестречинский район, с.Старое Шигалеево	50 000	1 200 000	24,0	8-904-766-33-29	https://www.avito.ru/pestretsy/ze-melnye_uchastki/uchastok_5_ga_snt_dnp_936756950

Согласно анализу предложений по продаже на рынке земельных участков, предназначенных для сельскохозяйственного использования в Пестречинском районе Республики Татарстан, ценовой диапазон на земельные участки составляет от 5,0 до 150 руб. за кв. м., средняя площадь продаваемого участка 633 275 кв.м., средняя цена предложения 38,18руб./кв.м.

12.8. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Основными факторами влияния на стоимость недвижимости являются факторы спроса и предложения. Рассмотрим подробнее факторы воздействия на деятельность рынка недвижимости.

Факторы, влияющие на рынок недвижимости

Выделяют следующие факторы влияния на рынок:

- Макроэкономические параметры;
- Политическая и общеэкономическая ситуация в стране;
- Ситуация на финансовом рынке;
- Микроэкономические параметры.

Факторы, влияющие на величину спроса

К факторам, влияющим на величину спроса, относятся:

1. Платежеспособность покупателей;
2. Доступность и условия финансирования.

Увеличение спроса усиливает активность участников рынка недвижимости. Спрос увеличивают экономические возможности (доходы) будущих потребителей. Снижение спроса вызывает депрессию на рынке.

Результатом увеличения спроса на недвижимость является увеличение платы за аренду, цен продаж на недвижимость. В малом временном периоде более влиятельным на рынок является фактор спроса. Фактору предложения свойственна неэластичность.

Факторы, влияющие на величину предложения

К факторам, влияющим на величину предложения, относятся:

1. Резерв свободных объектов недвижимости в сегменте рынка;
2. Объемы строительства, затраты на строительство, включая интенсивность строительства, положение в индустрии, изменения в технологии, соотношение затрат и цен продажи объектов, затраты на улучшение.

Соотношение спроса и предложения – фактор прямого влияния на стоимость при оценке недвижимости, иных объектов.

Количество незанятой (не сданной в аренду) недвижимости - важнейший показатель тенденций на рынке недвижимости. Высокий процент свободной недвижимости способствует понижению цен на объекты и платы за аренду даже при высоком уровне спроса. Нормативный уровень вакансий составляет для коммерческой недвижимости больше 5% процентов. Эти соотношения изменяются в зависимости от экономического положения в регионе. При превышении предложения над спросом выше нормативного процента означает наличие на рынке

избыточного предложения и недостаточного спроса. Конкуренция приводит к падению ренты, цен, к уменьшению нового строительства.

Таким образом, соотношение факторов спроса и предложения – важный индикатор развития рынка недвижимости.

12.9. Анализ основных ценообразующих факторов

Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки

На разброс цен на недвижимость обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, вид права на объект, условия продажи, условия финансирования, инфраструктура, использование или назначение объекта, материал основных конструкций и планировка объекта, техническое состояние объекта, транспортная и пешеходная доступность, наличие рядом аналогичных объектов.

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов.

1. Местоположение объекта. Местоположение является важным фактором, влияющим на стоимость. При удалении от центра, как правило, стоимость объектов уменьшается, и наоборот

2. Площадь объекта. На рынке прослеживается зависимость цены 1 кв. м недвижимости в зависимости от общей площади: чем больше площадь, тем меньше удельная цена 1 кв. м общей площади.

3. Время продажи/предложения. Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени.

4. Уторговывание. Фактор уторговывания учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем.

5. Передаваемые права. Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности.

6. Условия продажи (чистота сделки). Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

7. 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 поправок к цене сделки.

8. Инфраструктура. Наличие либо отсутствие в районе расположения объекта оценки объектов социальной инфраструктуры - жилищного и коммунального хозяйства, здравоохранения, физкультуры и спорта, розничной торговли и общественного питания,

бытового обслуживания, системы образования, учреждений культуры, науки оказывает влияние на его стоимость соответственно в сторону увеличения либо уменьшения.

9. Использование или назначение объекта. Данный фактор обусловлен различием цен в зависимости от назначения и использования объектов недвижимости.

10. Техническое состояние объекта. В состав важных факторов включены: состояние элементов конструкций, потребность в их реконструкции и ремонте, внешний вид строения (архитектурный стиль) и состояние фасада, ориентация входа (во двор или на улицу)

11. Транспортная и пешеходная доступность. На стоимость объекта влияет его транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта

12. Наличие рядом аналогичных объектов. Данный фактор учитывает уникальность объекта для данного местоположения: как правило, при наличии в ближайшем окружении объекта большого числа аналогичных объектов, его ценность, и соответственно стоимость, будут ниже, чем при их отсутствии.

12.10. Анализ наиболее эффективного использования

Из всех факторов, влияющих на рыночную стоимость объекта оценки, важнейшим является суждение о наиболее эффективном использовании. Это суждение является основополагающей предпосылкой стоимости. Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение оценщика в отношении наиболее эффективного использования собственности, исходя из всеобъемлющего анализа рынка. Понятие «Наиболее эффективное использование» подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически осуществимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость земли.

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

Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать владельцу помещения приемлемый доход, превышающий капитальные затраты, эксплуатационные затраты и финансовые обязательства.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Результат анализа наиболее эффективного способа использования объекта должен быть следствием расчётов рыночной стоимости оцениваемого объекта при рассмотрении различных способов его использования. Такие расчёты должны основываться на исходных данных, получаемых оценщиком в результате анализа соответствующих сегментов рынка. В то же время перечень таких сегментов должен соответствовать тем способам использования, которые могут оказаться наилучшими.

Для вынесения предварительного суждения о наиболее эффективном способе использования при минимальных трудозатратах представляется рациональным проанализировать юридически допустимые и типичные для окружения способы использования объекта.

В тех случаях, когда Оценщик способен сделать обоснованное заключение по данному вопросу по основаниям, не требующим выполнения большого количества расчётов, ни один из известных нам Стандартов оценки не запрещает ему отказаться от соответствующих вычислений.

Вывод о наиболее эффективном способе использования может следовать из анализа окружающей среды объекта, известных перспектив её изменения, исследования свойств самого объекта и т. д. Кроме того, Оценщик соотносит свои выводы с результатами ранее выполненных им расчётов по аналогичным объектам, основываясь на своем опыте и знаниях.

На основании рассмотренных вариантов использования оцениваемого объекта мы пришли к выводу, что на дату оценки наиболее эффективным использованием, является использование объекта оценки в существующем качестве.

Данное определение эффективного использования объекта оценки представляет собой посылку для стоимостной оценки объекта и выражает лишь мнение оценщика, а не безусловный факт.

13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ

Процесс оценки включает в себя следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.
4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.

5. Составление отчета об оценке.

Основная задача **первого этапа** в процессе оценки - идентификация объекта оценки и соответствующих объекту имущественных прав, определение цели и предполагаемого использования результатов оценки.

Второй этап в процессе оценки заключается в сборе и анализе информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки.

Третий этап является основным с точки зрения обоснования результатов о стоимости объекта, полученных применением в общем случае трех подходов к оценке.

МСФО не предусматривают специальных методов оценки К методам расчета можно отнести следующее:

- *доходный подход* применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

- *сравнительный подход* применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

- *затратный подход* применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Таким образом, в соответствии с МСФО, для определения справедливой (рыночной) стоимости инвестиционной недвижимости, применяются 3 фундаментальных подхода:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков» при проведении оценки земельных участков могут быть использованы следующие методы:

Таблица 13.1

Методы оценки земельных участков

Методы оценки земельных участков	Используются для оценки участков	В основе лежит подход:	Условие применения метода
----------------------------------	----------------------------------	------------------------	---------------------------

Метод сравнения продаж	застроенных и незастроенных	сравнительный	наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого объекта.
Метод выделения	застроенных	затратный, сравнительный	- наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. - соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.
Метод распределения	застроенных	сравнительный	- наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. - наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости; - соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.
Метод капитализации земельной ренты	застроенных и незастроенных	доходный	возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.
Метод остатка	застроенных и незастроенных	затратный, доходный	возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.
Метод предполагаемого использования	застроенных и незастроенных	затратный доходный подход	возможность использования земельного участка способом, приносящим максимальный доход.

Четвертый этап заключается в согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Пятый этап – составление письменного отчета об оценке и предоставление его заказчику.

Обоснование выбора подходов

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения. Доходный подход основывается на анализе доходов (денежных потоков), получаемых от объекта недвижимости.

На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Методы доходного подхода применяются для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода капитализации земельной ренты - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком. Земельная рента — доход, получаемый владельцем земли от арендаторов земельных участков;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин

земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

В рамках данного отчета метод капитализации земельной ренты не применим, так как недостаточно информации для расчета потенциально возможной арендной платы.

Условие применения метода остатка - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные - не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее - элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости - собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений - учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

Данный метод не применялся, так как оцениваемые земельные участки свободны от застройки.

Условие применения метода предполагаемого использования - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Объекты оценки представляют собой земельный участок с разрешенным видом использования «сельскохозяйственное производство». Метод предполагаемого использования применяется при наличии достоверных предположений о разделении конкретного объекта на ряд участков, определением доходов и расходов, связанных с процессом такого деления и с процессом освоения участков. Оценка по данному методу должна опираться на данные, связанные с расходами на освоение данных участков. На основании вышеизложенного, доходный подход не применим.

Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит цену, большую, чем цена воссоздания собственности, то есть сумма, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерных задержек при строительстве.

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

Затратный подход не применялся, так как земля не является результатом человеческого труда, как другие средства производства, она – продукт природы, следовательно, на ее появление как товара никаких затрат не требовалось, ее «произвела» природа.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

Для определения стоимости методом сравнения продаж требуется наличие информации о ценах сделок с данными объектами недвижимости, являющимися аналогами оцениваемого, при отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения.

Оценщиком был проведён поиск информации о предложениях на продажу по аналогичным объектам недвижимости в районе местонахождения объекта оценки. По итогам исследования было выявлено наличие достаточного объёма информации по аналогичным объектам, в связи с чем было принято решение об определении стоимости методом сравнения продаж в рамках Сравнительного подхода.

Методы выделения и распределения применяются для оценки застроенных земельных участков. Оцениваемые земельные участки свободны от постройки, ввиду этого данные методы не применимы.

Руководствуясь п.11 ФСО №1, который гласит: “Основными подходами, используемыми

при проведении оценки, являются сравнительный, затратный и доходный 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», Оценщик пришел к выводу, что при определении стоимости земельных участков, применим сравнительный подход, поскольку данный подход отражает действительную ситуацию на рынке, учитывая местоположение объекта оценки и стоимости аналогичных объектов.

14. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

14.1. ПРИМЕНЕНИЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА ПРИ РАСЧЕТЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит цену, большую, чем цена воссоздания собственности, то есть сумма, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерных задержек при строительстве.

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

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) 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;

б) 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;

в) 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);

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

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

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

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

ж) 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;

з) 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;

и) 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.

Затратный подход не применялся, так как земля не является результатом человеческого труда, как другие средства производства, она – продукт природы, следовательно, на ее появление как товара никаких затрат не требовалось, ее «произвела» природа.

14.2. ПРИМЕНЕНИЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА ПРИ РАСЧЕТЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Определение рыночной стоимости объекта недвижимости доходным подходом основывается на принципе ожидания. В соответствии с этим принципом типичный инвестор, то есть покупатель объекта недвижимости, приобретает его в ожидании получения в будущем доходов от использования.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Рыночная стоимость объекта недвижимости может быть определена как сумма предполагаемых доходов от использования помещения с учетом в перспективе ее перепродажи (реверсии).

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) 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;

г) 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;

д) 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;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) 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.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Отказ от использования доходного подхода обоснован в соответствующем разделе (стр.68-73).

14.3. ПРИМЕНЕНИЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА ПРИ РАСЧЕТЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж, так как именно он наиболее точно определяет стоимость при наличии достаточно развитого рынка 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.

Суть сравнительного подхода состоит в определении стоимости сопоставимых (похожих) земельных участков с учетом корректировок на местоположение, размер, условия продажи и т.д. При этом цена сравнимых объектов меняется в зависимости от поправок (корректировок). Общий принцип данных поправок «Сколько бы стоил сравнимый объект, если бы он продавался в настоящее время, с учетом состояния как у объекта оценки».

Далее производится «взвешивание» сравнимых объектов, при этом вес выбирается в зависимости от сходства сравнимых и оцениваемого объектов.

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

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

б) 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;

в) 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;

г) 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;

д) 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;

е) 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;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

1. Сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
2. Проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки;
3. Анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
4. Корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
5. Согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

Расчет стоимости земельного участка сравнительным подходом

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой квартиры, здания, помещения учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Выбор и обоснование выбора объектов-аналогов

Таблица 14.3.1

Объекты-аналоги для земельных участков

№ п/п	Адрес:	Площадь, кв.м	Цена, руб.	Цена за кв.м.	Источник	Ссылка
1	РТ, Пестречинский район, д. Первое Мая (рядом с трассой м-7)	300 000	8 500 000	28,3	8-917-299-77-44	https://www.avito.ru/pestretsy/zemelnye_uchastki/uchastok_30_ga_snt_dnp_1125316177
2	РТ, Пестречинский район	50 000	1 000 000	20,0	8-965-589-11-26	https://tatarstan.move.ru/objects/prodaetsya___ploschadyu_500_sotok_s_staroe_shigaleevo_ul_lesnaya_6801087105/
3	РТ, Пестречинский район, с.Старое Шигалево	50 000	1 200 000	24,0	8-904-766-33-29	https://www.avito.ru/pestretsy/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_snt_dnp_936756950
4	РТ, Пестречинский район, Конское сельское поселение	10 000	500 000	50,0	8-927-430-11-00	https://www.avito.ru/pestretsy/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_snt_dnp_791747693

Выбор данных аналогов обоснован тем, что данные по реальным сделкам купли-продажи в качестве объектов-аналогов отобранные аналоги по ряду единиц сравнения больше остальных соответствуют объекту оценки. Таким образом, использование в расчете стоимости данных аналогов при применении сравнительного подхода потребует меньшего количества корректировок, вследствие чего полученная стоимость будет наиболее достоверной. Аналогами являются земельные участки, указанные в анализе рынка.

Выбор элементов сравнения

При расчете стоимости объекта оценки с применением сравнительного подхода были выбраны следующие элементы сравнения:

1. Вид стоимости
2. Время продажи/предложения
3. Условия финансирования
4. Состав передаваемых прав
5. Площадь
6. Расположение в рамках населенного пункта
7. Категория земель/назначение.
8. Рельеф
9. Наличие подъездных путей с асфальтным покрытием
10. Наличие коммуникаций

Выбор единицы сравнения

Основным критерием в выборе единицы сравнения должны быть максимальная адекватность и устойчивая связь между единицей сравнения и стоимостью объекта оценки. С другой стороны, они должны быть универсальными для рассматриваемой группы сравниваемых объектов, что может быть реализовано относительным выражением единиц сравнения. Единицы сравнения должны быть публичными, одинаково понимаемыми всеми субъектами рынка.

В настоящем отчете объектом оценки является земельный участок. Учитывая специфику объекта оценки и принимая во внимание вышесказанное, в настоящем отчете в качестве единицы сравнения принят 1 кв.м.

Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает.

Корректировки осуществляются по формуле:

$$V_k = V_a * (1 + K/100),$$

где: V_k – стоимость аналога, скорректированная на величину корректировки;

V_a – стоимость аналога;

K – процент корректировки.

1. Вид стоимости (Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки) Проводится корректировка на тип цены (состоявшаяся продаже, предложение). Величина скидки на торг

принята в размере 14,7% согласно данным опубликованным в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород-2017г.

Таблица 14.3.2

Значения скидки на торг на активном рынке

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

2. Время продажи/предложения. Корректировка не применялась, роста/падения цен на рынке недвижимости между датой оценки и датами размещения объявлений на интернет-ресурсах не наблюдалось, что свидетельствуют данные инфляции.

2016								
Январь	1,0	0,8	1,2	0,6	6,2	0,7	0,8	1,0
Февраль	1,6	1,5	1,9	1,1	8,5	1,5	1,6	1,4
Март	2,1	2,1	2,3	1,7	7,2	2,3	2,5	1,4
Апрель	2,5	2,6	2,7	2,2	7,1	2,9	3,1	1,7
Май	2,9	3,1	3,1	2,6	7,7	3,3	3,5	2,2
Июнь	3,3	3,5	3,2	2,8	6,5	3,8	3,9	2,7
Июль	3,9	3,9	3,2	3,3	2,1	4,2	4,3	4,4
Август	3,9	4,3	2,6	3,8	-7,0	4,6	4,7	4,8
Сентябрь	4,1	4,8	2,4	4,2	-12,0	5,2	5,4	4,8
Октябрь	4,5	5,2	3,2	4,9	-9,8	5,8	6,0	4,6
Ноябрь	5,0	5,6	4,0	5,4	-7,6	6,2	6,5	4,6

¹ Без учета плодоовощной продукции.

Рис. 14.3.1. Динамика потребительских цен по группам товаров и услуг (с начала года нарастающим итогом, %)

Источник: http://www.cbr.ru/statistics/infl/Infl_01112016.pdf

3. Условия финансирования. Учитывается разница между единовременным платежом и предоставлением рассрочки. Различия по условию финансирования отсутствуют, т.к. сделки по аналогам имеют единовременный характер оплаты, как и по объекту оценки. Корректировка не проводилась.

4. Корректировка на состав передаваемых прав. Объекты аналоги также как и объект оценки находятся в собственности, корректировка не применялась.

5. Корректировка на площадь земельных участков.

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Корректировка на площадь принята согласно данным опубликованным в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород-2016г.

Таблица 14.3.3

**Значения коэффициентов при корректировке на площадь земельных участков
сельскохозяйственного назначения**

Площадь, га		аналог			
		<10	10-30	30-100	>=100
Объект-оценки	<10	1,00	1,08	1,22	1,28
	10-30	0,93	1,00	1,13	1,19
	30-100	0,82	0,88	1,00	1,05
	>=100	0,78	0,84	0,96	1,00

6. Корректировка на расположение. Корректировка не применялась, так как объекты аналогии находятся в районе расположения объекта оценки.

7. Корректировка на категорию/назначение земель Все объекты-аналоги имеют схожие характеристики назначения. Корректировка на назначение для объектов-аналогов не рассчитывалась.

8. Корректировка на рельеф не применялась, т.к. все объекты имеют спокойный рельеф

9. Корректировка на наличие подъездных путей не применялась, так как проезд к объектам аналогам и оцениваемым земельным участкам производится по асфальтовым и грунтовым автодорогам.

10. Наличие коммуникаций. Согласно статье 14 Федерального закона Российской Федерации от 6 октября 2003 г. N 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» организация в границах поселения электро-, тепло-, газо- и водоснабжения населения, водоотведения, снабжения населения топливом относится к компетенции органов местного самоуправления. Сети подводятся только до границы участка. Т.е. пока коммуникации проходят вдоль участков, но как только они будут размежеваны, коммуникации проведут по улицам. Наличие в объявлении «коммуникации на участке» по факту означает прохождение вблизи участка линии электропередач, газопровода и водопровода, что в случае осуществления нового строительства требует проведения врезки и подключения к существующим внутри поселковым коммуникациям. В данном случае у объектов аналогов и объектов оценки коммуникации проходят вблизи, вследствие чего корректировка не применялась.

При согласовании скорректированных стоимостей объектов-аналогов и выведении итогового значения стоимости, полученного по данным метода сравнения продаж, удельные веса присваивались в зависимости от схожести объектов-аналогов с объектом оценки.

**Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным
объектам-аналогам**

После получения скорректированной стоимости по каждому аналогу, Оценщик определил стоимость объекта оценки, на основании расчетных весов, применив математический способ расчета весовых коэффициентов. Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок

аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше коэффициент и наоборот). Расчет производится по формуле:

$$K = \frac{1/(|S_{1...n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + \dots + 1/(|S_n| + 1)}$$

Где: К – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

$S_{1...n}$ - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 - сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога

Таблица 14.3.4

Расчет стоимости земельных участков общей площадью до 100 000 кв.м.

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3	Аналог-4
Источник информации		8-965-589-11-26	8-917-299-77-44	8-904-766-33-29	8-927-430-11-00
Адрес	Республика Татарстан (Татарстан), Пестречинский муниципальный район	РТ, Пестречинский район	РТ, Пестречинский район, д. Первое Мая (рядом с трассой м-7)	РТ, Пестречинский район, с.Старое Шигалеево	РТ, Пестречинский район, Конское сельское поселение
Площадь, кв.м.	1	50 000	300 000	50 000	10 000
Стоимость, руб.		1 000 000	8 500 000	1 200 000	500 000
Вид стоимости	рыноч.	предл.	предл.	предл.	предл.
Корректировка, %		-15,8	-15,8	-15,8	-15,8
Стоимость с учетом корректировки, руб.		842 000	7 157 000	1 010 400	421 000
Время прод./предл.	Май 2018	Май 2018	Май 2018	Май 2018	Май 2018
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Стоимость с учетом корректировки, руб.		842 000,00	7 157 000	1 010 400	421 000
Условия финансирования	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		842 000	7 157 000	1 010 400	421 000
Состав передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		842 000	7 157 000	1 010 400	421 000
Площадь, кв.м.	>100 000	50 000	300 000	50 000	10 000
Корректировка (в разрезе ликвидности), коэфф.		1,00	1,08	1,00	1,00
Стоимость с учетом корректировки, руб.		842 000	7 729 560	1 010 400	421 000

ООО «АК ВОСТОК»
420044, РТ, г. Казань, ул. Волгоградская, 49, оф.25-2, тел. 20-20-594

Местоположение	Республика Татарстан (Татарстан), Пестречинский муниципальный район	РТ, Пестречинский район	РТ, Пестречинский район, д. Первое Мая (рядом с трассой м-7)	РТ, Пестречинский район, с.Старое Шигалево	РТ, Пестречинский район, Конское сельское поселение
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		842 000	7 729 560	1 010 400	421 000
Категория земель/назначение	Земли сельскохозяйственного назначения-для сельскохозяйственного производства	Земли сельскохозяйственного назначения-для сельскохозяйственного производства	Земли сельскохозяйственного назначения-для сельскохозяйственного производства	Земли сельскохозяйственного назначения-для сельскохозяйственного производства	Земли сельскохозяйственного назначения-для сельскохозяйственного производства
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		842 000	7 729 560	1 010 400	421 000
Рельеф	спокойный	спокойный	спокойный	спокойный	спокойный
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		842 000	7 729 560	1 010 400	421 000
Наличие подъездных путей	асфальтовые и грунтовые автодороги	асфальтовые и грунтовые автодороги	асфальтовые и грунтовые автодороги	асфальтовые и грунтовые автодороги	асфальтовые и грунтовые автодороги
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		842 000	7 729 560	1 010 400	421 000
Наличие коммуникаций,	вдоль участка электричество (столбы линий электропередач), газопровод	вдоль участка электричество (столбы линий электропередач), газопровод	вдоль участка электричество (столбы линий электропередач), газопровод	вдоль участка электричество (столбы линий электропередач), газопровод	вдоль участка электричество (столбы линий электропередач), газопровод
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		842 000	7 729 560	1 010 400	421 000
Скорректированная стоимость, руб.		17	26	20	42
Валовая корректировка		16,80	24,80	16,80	16,80
Расчетная величина	1,0	0,272	0,184	0,272	0,272
Стоимость по данным метода сравнения продаж, руб.					26,27

Таблица 14.3.5

Расчет стоимости земельных участков общей площадью от 100 000 до 300 000 кв.м.

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3	Аналог-4
Источник информации		8-965-589-11-26	8-917-299-77-44	8-904-766-33-29	8-927-430-11-00
Адрес	Республика Татарстан (Татарстан), Пестречинский муниципальный район	РТ, Пестречинский район	РТ, Пестречинский район, д. Первое Мая (рядом с трассой м-7)	РТ, Пестречинский район, с.Старое Шигалево	РТ, Пестречинский район, Конское сельское поселение
Площадь, кв.м.	1	50 000	300 000	50 000	10 000
Стоимость, руб.		1 000 000	8 500 000	1 200 000	500 000
Вид стоимости	рыноч.	предл.	предл.	предл.	предл.
Корректировка, %		-15,8	-15,8	-15,8	-15,8

ООО «АК ВОСТОК»
 420044, РТ, г. Казань, ул. Волгоградская, 49, оф.25-2, тел. 20-20-594

Стоимость с учетом корректировки, руб.		842 000	7 157 000	1 010 400	421 000
Время прод./предл.	Апрель 2018	Апрель 2018	Апрель 2018	Апрель 2018	Апрель 2018
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Стоимость с учетом корректировки, руб.		842 000,00	7 157 000	1 010 400	421 000
Условия финансирования	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		842 000	7 157 000	1 010 400	421 000
Состав передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		842 000	7 157 000	1 010 400	421 000
Площадь, кв.м.	100 000-300 000	50 000	300 000	50 000	10 000
Корректировка (в разрезе ликвидности), коэфф.		0,93	1,00	0,93	0,93
Стоимость с учетом корректировки, руб.		783 060	7 157 000	939 672	391 530
Местоположение	Республика Татарстан (Татарстан), Пестречинский муниципальный район	РТ, Пестречинский район	РТ, Пестречинский район, д. Первое Мая (рядом с трассой м-7)	РТ, Пестречинский район, с.Старое Шигалеево	РТ, Пестречинский район, Конское сельское поселение
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		783 060	7 157 000	939 672	391 530
Категория земель/назначение	Земли сельскохозяйственного назначения-для сельскохозяйственного производства	Земли сельскохозяйственного назначения-для сельскохозяйственного производства	Земли сельскохозяйственного назначения-для сельскохозяйственного производства	Земли сельскохозяйственного назначения-для сельскохозяйственного производства	Земли сельскохозяйственного назначения-для сельскохозяйственного производства
Корректировка, %		0	0	0	0

Стоимость с учетом корректировки, руб.		783 060	7 157 000	939 672	391 530
<i>Рельеф</i>	спокойный	спокойный	спокойный	спокойный	спокойный
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		783 060	7 157 000	939 672	391 530
<i>Наличие подъездных путей</i>	асфальтовые и грунтовые автодороги	асфальтовые и грунтовые автодороги	асфальтовые и грунтовые автодороги	асфальтовые и грунтовые автодороги	асфальтовые и грунтовые автодороги
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		783 060	7 157 000	939 672	391 530
<i>Наличие коммуникаций,</i>	вдоль участка электричество (столбы линий электропередач), газопровод	вдоль участка электричество (столбы линий электропередач), газопровод	вдоль участка электричество (столбы линий электропередач), газопровод	вдоль участка электричество (столбы линий электропередач), газопровод	вдоль участка электричество (столбы линий электропередач), газопровод
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		783 060	7 157 000	939 672	391 530
Скорректированная стоимость, руб.		16	24	19	39
Валовая корректировка		23,80	16,80	23,80	23,80
Расчетная величина	1,0	0,226	0,321	0,226	0,226
Стоимость по данным метода сравнения продаж, руб.					24,32

Таблица 14.3.9

Расчет стоимости земельных участков общей площадью от 300 000 до 1 000 000 кв.м.

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3	Аналог-4
Источник информации		8-965-589-11-26	8-917-299-77-44	8-904-766-33-29	8-927-430-11-00
Адрес	Республика Татарстан (Татарстан), Пестречинский муниципальный район	РТ, Пестречинский район	РТ, Пестречинский район, д. Первое Мая (рядом с трассой м-7)	РТ, Пестречинский район, с.Старое Шигалеево	РТ, Пестречинский район, Конское сельское поселение
Площадь, кв.м.	1	50 000	300 000	50 000	10 000
Стоимость, руб.		1 000 000	8 500 000	1 200 000	500 000
<i>Вид стоимости</i>	рыноч.	предл.	предл.	предл.	предл.
Корректировка, %		-15,8	-15,8	-15,8	-15,8

ООО «АК ВОСТОК»
 420044, РТ, г. Казань, ул. Волгоградская, 49, оф.25-2, тел. 20-20-594

Стоимость с учетом корректировки, руб.		842 000	7 157 000	1 010 400	421 000
Время прод./предл.	Май 2018	Май 2018	Май 2018	Май 2018	Май 2018
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Стоимость с учетом корректировки, руб.		842 000,00	7 157 000	1 010 400	421 000
Условия финансирования	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		842 000	7 157 000	1 010 400	421 000
Состав передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		842 000	7 157 000	1 010 400	421 000
Площадь, кв.м.	300 000 -1 000 000	50 000	300 000	50 000	10 000
Корректировка (в разрезе ликвидности), коэфф.		0,82	0,88	0,82	0,82
Стоимость с учетом корректировки, руб.		690 440	6 298 160	828 528	345 220
Местоположение	Республика Татарстан (Татарстан), Пестречинский муниципальный район	РТ, Пестречинский район	РТ, Пестречинский район, д. Первое Мая (рядом с трассой м-7)	РТ, Пестречинский район, с.Старое Шигалеево	РТ, Пестречинский район, Конское сельское поселение
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		690 440	6 298 160	828 528	345 220
Категория земель/назначение	Земли сельскохозяйственного назначения-для сельскохозяйственного производства	Земли сельскохозяйственного назначения-для сельскохозяйственного производства	Земли сельскохозяйственного назначения-для сельскохозяйственного производства	Земли сельскохозяйственного назначения-для сельскохозяйственного производства	Земли сельскохозяйственного назначения-для сельскохозяйственного производства
Корректировка, %		0	0	0	0

Стоимость с учетом корректировки, руб.		690 440	6 298 160	828 528	345 220
<i>Рельеф</i>	спокойный	спокойный	спокойный	спокойный	спокойный
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		690 440	6 298 160	828 528	345 220
<i>Наличие подъездных путей</i>	асфальтовые и грунтовые автодороги	асфальтовые и грунтовые автодороги	асфальтовые и грунтовые автодороги	асфальтовые и грунтовые автодороги	асфальтовые и грунтовые автодороги
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		690 440	6 298 160	828 528	345 220
<i>Наличие коммуникаций,</i>	вдоль участка электричество (столбы линий электропередач), газопровод	вдоль участка электричество (столбы линий электропередач), газопровод	вдоль участка электричество (столбы линий электропередач), газопровод	вдоль участка электричество (столбы линий электропередач), газопровод	вдоль участка электричество (столбы линий электропередач), газопровод
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		690 440	6 298 160	828 528	345 220
Скорректированная стоимость, руб.		14	21	17	35
Валовая корректировка		34,80	28,80	34,80	34,80
Расчетная величина	1,0	0,238	0,287	0,238	0,238
Стоимость по данным метода сравнения продаж, руб.					21,45

15. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

При расчете итоговой стоимости объекта оценки согласование результатов, полученных затратным, доходным и сравнительным подходами, производится следующим образом:

- определяются веса для каждого подхода;
- каждому полученному варианту стоимости присваивается соответствующий вес;
- вычисляется средневзвешенная величина, которая и является итоговой рыночной стоимостью объекта оценки.

В результате анализа применимости каждого подхода для оценки рассматриваемого объекта, можно сделать следующие выводы:

1. Затратный подход для расчета стоимости земельного участка не применялся, в силу специфики оцениваемого объекта (затратный подход для оценки непосредственно земли не применяется). Земля не может оцениваться по затратам на ее воспроизводство или замещение,

так как она нерукотворна и не может быть воспроизведена физически, за исключением уникальных случаев создания искусственных островов.

2. Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателя. Имея достаточное количество достоверной информации о продаже участков за определенный период того же вида использования, что и оцениваемый, подход сравнения рыночных продаж позволяет получить максимально точную стоимость участка на конкретном рынке. Сравнительный подход применялся.

3. Применение доходного подхода требует тщательного анализа финансового и физического состояния объекта, его окружения, экономических условий и тенденций, а также использования таких расчетных показателей, как коэффициент капитализации, сложный процент, дисконтирование и аннуитеты и др. Доходный подход применяется для определения стоимости оцениваемого участка, способного приносить доход в будущем на протяжении определенного срока его эксплуатации. Стоимость представляет собой сумму приведенных к текущему моменту ожидаемых будущих доходов и выручки от перепродажи объекта оценки. Доходный подход не применялся.

Поскольку в отчете об оценке использован один подход для определения стоимости земельного участка, рыночная (справедливая) стоимость принимается равной результатам, полученным в рамках подхода использованного для оценки.

Таблица 15.1

Согласование результатов расчета рыночной стоимости

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Стоимость по затратному подходу, руб.	Вес ЗП	Стоимость по доходному подходу, руб.	Вес ДП	Стоимость по сравнительному подходу, руб.	Вес СП	Согласованная рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок	16:33:021125:747	не применялся	0	не применялся	0	6 198 862	1	6 198 862
2	Земельный участок	16:33:021123:478	не применялся	0	не применялся	0	924	1	924
3	Земельный участок	16:33:000000:3473	не применялся	0	не применялся	0	9 574 550	1	9 574 550
4	Земельный участок	16:33:021125:748	не применялся	0	не применялся	0	924	1	924

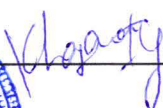
16. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**РЫНОЧНАЯ (СПРАВЕДЛИВАЯ) СТОИМОСТЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ КАД.№****16:33:021125:747, КАД.№ 16:33:021123:478, КАД.№ 16:33:000000:3473, КАД.№****16:33:021125:748 ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 600 535 КВ.М., РАСПОЛОЖЕННЫЙ ПО****АДРЕСУ: РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН (ТАТАРСТАН), ПЕСТРЕЧИНСКИЙ****МУНИЦИПАЛЬНЫЙ Р-Н, БОГОРОДСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ, ПО****СОСТОЯНИЮ НА ДАТУ ОЦЕНКИ 17.05.2018Г. СОСТАВЛЯЕТ С УЧЕТОМ****ОКРУГЛЕНИЯ:****13 558 645 (Тринадцать миллионов пятьсот пятьдесят восемь тысяч шестьсот сорок пять) рублей, НДС****не облагается, в том числе:**

№ п/п	Кадастровый номер	Местоположение	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость 1 кв.м., руб.
1	16:33:021125:747	РТ, Пестречинский муниципальный р-н, Богородское сельское поселение	235 977,00	5 738 493	24,32
2	16:33:021123:478	РТ, Пестречинский муниципальный р-н, Богородское сельское поселение	38,00	998	26,27
3	16:33:000000:3473	РТ, Пестречинский муниципальный р-н, Богородское сельское поселение	364 482,00	7 818 156	21,45
4	16:33:021125:748	РТ, Пестречинский муниципальный р-н, Богородское сельское поселение	38,00	998	26,27
			600 535	13 558 645	

Генеральный директор


 Мухаметзянова Г.Р.

Оценщик



 Хасанов И.И.

ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. Заключение специальных экспертиз - отсутствуют

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ФОТОГРАФИИ



ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел I

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		(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела I	Всего листов раздела I:	Всего листов выписки:
18.05.2018			
Кадастровый номер:		16:33:000000:3473	
Номер кадастрового квартала:		16:33:000000	
Дата присвоения кадастрового номера:		17.05.2018	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Пестречинский муниципальный район, Богородское сельское поселение	
Площадь:		364482 +/- 6690 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:		714384.72	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		Земли сельскохозяйственного назначения	
Виды разрешенного использования:		Для сельскохозяйственного производства	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Граница земельного участка состоит из 2 контуров. Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 16:33:000000:3008, 37220 121-Р 29.12.2017	
Получатель выписки:		Владельцы инвестиционных паев Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд "ТФБ- Рентный инвестиционный фонд"	
ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА		(полное наименование должности)	
		Гульманова Н. И.	
		(подпись)	
		М.П.	
		(инициалы, фамилия)	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Раздел 2
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок		
Лист № 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего листов выписки: 2
18.05.2018		
Кадастровый номер: 16:33:000000:3473		

1. Правообладатель (правообладатели):
Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Открытый паевой инвестиционный фонд "ТФБ-Рентный инвестиционный фонд" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:
2.1. Общая долевая собственность, № 16:33:000000:3473-16/035/2018-1 от 17.05.2018 акт приема-передачи недвижимого имущества по Заявке на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц №ТФБ-Р-19 от 22.10.2014
3. Документы-основания:
3.1. №6; Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц от 17.10.2014 №ТФБ-Р-19

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:

- вид:
Аренда
дата государственной регистрации:
17.05.2018
номер государственной регистрации:
16:33:000000:3473-16/035/2018-7
срок, на который установлено ограничение прав и обременение
с 28.01.2015 по 28.01.2020

лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:

основание государственной регистрации:

Общества с ограниченной ответственностью "Газовик", ИНН: 1633003498

Договор аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения от 28.01.2015 №02-15/АП, дата регистрации 18.02.2015, №16:33:000000:3473-16/035/2018-5

Доверительное управление, Республика Татарстан (Татарстан), Пестречинский муниципальный район, Богородское сельское поселение, кат.№ 16:33:021123:306, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: сельскохозяйственное производство, общая площадь 1 524 749 кв. м

дата государственной регистрации:

17.05.2018

4.1.2. номер государственной регистрации:

16:33:000000:3473-16/035/2018-8

срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:

до 31 марта 2024г.

лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:

Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "ТФБ Капитал" Л.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ТФБ - Актив", ИНН: 7709683208

основание государственной регистрации:

Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "ТФБ-Рентный инвестиционный фонд" от 24.04.2009

5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:

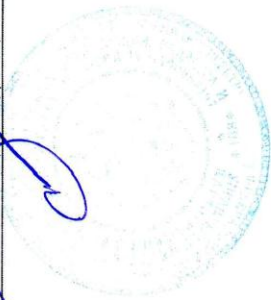
данные отсутствуют

данные отсутствуют

Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без
необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА (полное наименование должности)			Гульманова Н. Н. (подпись)	Гульманова Н. Н. (подпись, фамилия)
--	--	--	-------------------------------	--

М.П.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Раздел 3
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
Лист № 3	Всего листов раздела 3: 3
18.05.2018	Всего листов выписки: 3
Кадастровый номер: 16:33:000000:3473	

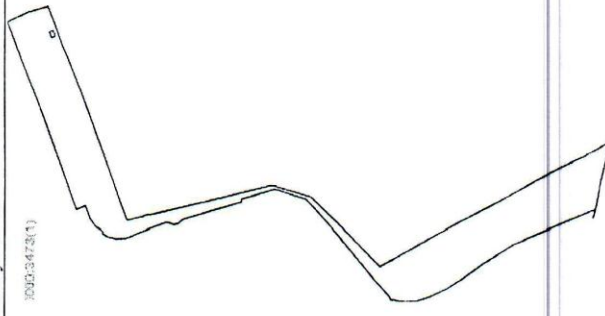
План (чертеж, схема) земельного участка:	
Масштаб 1:	Условные обозначения:

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА	
(полное наименование должности)	
М.П.	
Иванова Н. Ш.	
(инициалы, фамилия)	

Раздел 3

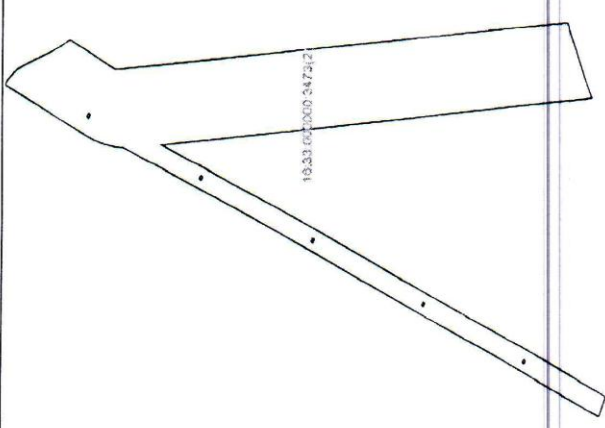
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок		
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3: _____
18.05.2018		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		16:33:000000:3473

План (чертеж, схема) земельного участка:	
	
Масштаб 1:	Условные обозначения:
ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА	
(полное наименование должности)	
Г. Ульянов Н. Ш.	
(подпись)	
МП	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Раздел 3
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
Лист № 3	Всего листов раздела 3: 3
18.05.2018	Всего листов выписки: 3
Кадастровый номер: 16:33:000000:3473	

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

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА	
(полное наименование должности)	
Гульманова Н. Ш.	
(инициалы, фамилия)	

М.П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 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		(на объект недвижимости)	
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего листов выписки:
18.05.2018			
Кадастровый номер:		16:33:021123:478	
Номер кадастрового квартала:		16:33:021123	
Дата присвоения кадастрового номера:		17.05.2018	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Пестрчинский муниципальный район, Богородское сельское поселение	
Площадь:		38 +/- 54 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:		74.48	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		Земли сельскохозяйственного назначения	
Виды разрешенного использования:		Для сельскохозяйственного производства	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 16:33:000000:3008, 37220 121-Р 29.12.2017	
Получатель выписки:		Владельцы инвестиционных паев Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд "ТФБ-Рентный инвестиционный фонд"	
ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА		(полное наименование должности)	
		Гульманова Н.Ш.	
		(подпись)	
		(инициалы, фамилия)	

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Раздел 2
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок		
Лист № 2	Раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
18.05.2018		Всего листов выписки: 2
Кадастровый номер: 16:33:021123:478		

1. Правообладатель (правообладатели):
Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Зарытый рентный пассив инвестиционного фонда "ТФБ- Рентный инвестиционный фонд" данные о которых 1.1. устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:
2.1. Общая долевая собственность, № 16:33:021123:478-16/035/2018-8 от 17.05.2018
акт приема-передачи недвижимого имущества по Заявке на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц №ТФБ-Р-19 от 17.10.2014г. от 22.10.2014
3.1. №6;
Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц от 17.10.2014 №ТФБ-Р-19

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:

- вид:
Аренда
дата государственной регистрации:
17.05.2018
номер государственной регистрации:
16:33:021123:478-16/035/2018-1
срок, на который установлено ограничение прав и обременение
с 28.01.2015 по 28.01.2020
4.1.1. объекта:
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:
Общества с ограниченной ответственностью "Газовик", ИНН: 1633003498
основание государственной регистрации:
Договор аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения от 28.01.2015 №02-15/АП, дата регистрации 18.02.2015, №16:33:000000:3473-16/035/2018-5

4.
вид:
Доверительное управление, Республика Татарстан (Татарстан), Пестречинский муниципальный район, Богородское сельское поселение, кал.№ 16:33:021123:306, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: сельскохозяйственное производство, общая площадь 1 524 749 кв. м
дата государственной регистрации:
17.05.2018
4.1.2. номер государственной регистрации:
16:33:021123:478-16/035/2018-7
срок, на который установлено ограничение прав и обременение
до 31 марта 2024г.
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:
Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "ТФБ Капитал" Д.У. Закрытым пассивом инвестиционным фондом недвижимости "ТФБ - Актив", ИНН: 7709683208

5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	Правила доверительного управления Закрытым рентным ПИФ "ТФБ-Рентный инвестиционный фонд" от 24.04.2009
6.		данные отсутствуют
		данные отсутствуют

Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	
ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА (полное наименование должности)	Гусьминцева Н. Ш. (инициалы, фамилия)

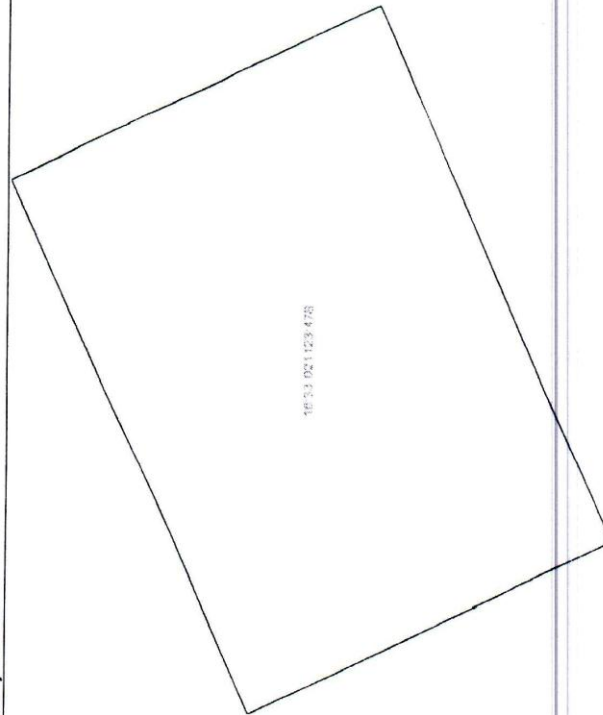
(подпись)

М.П.

Раздел 3
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок		
(всё объект недвижимости)		
Лист № <u>Раздела 3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : ____	Всего листов выписки: ____
18.05.2018		
Кадастровый номер:		16:33:021123:478

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1: _____ Условные обозначения:

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА

(полное наименование должности)

(подпись)

Гулиманова Н. П.

(инициалы, фамилия)

М.П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 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		(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>1</u>	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего листов выписки:
18.05.2018			
Кадастровый номер:		16:33:021125:747	
Номер кадастрового квартала:		16:33:021125	
Дата присвоения кадастрового номера:		17.05.2018	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Пестрчинский муниципальный район, Богородское сельское поселение	
Площадь:		235977 +/- 5422 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:		467234.46	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		16:33:000000:3104, 16:33:000000:2442	
Категория земель:		Земли сельскохозяйственного назначения	
Виды разрешенного использования:		Для сельскохозяйственного производства	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Граница земельного участка состоит из 2 контуров. Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 16:33:021125:667, 37220121-р 29.122017	
Получатель выписки:		Владельцы инвестиционных паев Закрытый рентный пассив инвестиционного фонда "ТФБ- Рентный инвестиционный фонд"	
ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА		(полное наименование должности)	
		М.П.	
		(подпись)	
		Кульманова Н. Ш.	
		(инициалы, фамилия)	

Раздел 2

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

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего листов выписки:
<u>18.05.2018</u>		
Кадастровый номер:	<u>16:33:021125:747</u>	

1. Правообладатель (правообладатели):
Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытый паевой инвестиционный фонд "ТФБ-Рентный инвестиционный фонд" данные о которых устанавливаются на основании данных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:
2.1. Общая долевая собственность, № 16:33:021125:747-16/035/2018-8 от 17.05.2018
Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц от 17.10.2014 №ТФБ-Р-22;
3. Документы-основания:
3.1. Акт приема-передачи недвижимого имущества по Заявке на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц №ТФБ-Р-22 от 17.10.2014г. от 22.10.2014 №9

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:

вид:
Доверительное управление, Республика Татарстан (Татарстан), Пестречинский муниципальный район, Богородское сельское поселение, кал.№ 16:33:021125:417, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: сельскохозяйственное производство, общая площадь 373 331 кв. м

дата государственной регистрации:
17.05.2018

номер государственной регистрации:
16:33:021125:747-16/035/2018-2

4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:
до 31 марта 2024г.

4. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:
Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "ТФБ Капитал" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд "ТФБ-Рентный инвестиционный фонд", ИНН: 7709683208

основание государственной регистрации:
Правила доверительного управления Закрытым паевым ПИФ "ТФБ-Рентный инвестиционный фонд" от 24.04.2009

вид:
Аренда

дата государственной регистрации:
17.05.2018

номер государственной регистрации:
16:33:021125:747-16/035/2018-7

4.1.2. объект:
срок, на который установлено ограничение прав и обременение

с 28.01.2015 по 28.01.2020

лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:

Общества с ограниченной ответственностью "Гаэвик", ИНН: 1633003498

основание государственной регистрации:
Договор аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения от 28.01.2015 №02-15/АП, дата регистрации 18.02.2015, №16:33:000000:3473-16/035/2018-5

5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:
данные отсутствуют

6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА (полное наименование должности)	Гульмамова Н. Ш. (инициалы, фамилия)
	(подпись)

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Раздел 3
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок		
Лист № 3	Всего листов раздела 3: 3	Всего листов выписки: 3
18.05.2018		
Кадастровый номер: 16:33:021125:747		

План (чертеж, схема) земельного участка:	
Масштаб 1:	Условные обозначения:
ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА	
(полное наименование должности)	
И. П. И. П. И. П.	
(подпись)	
(подпись)	
М.П.	

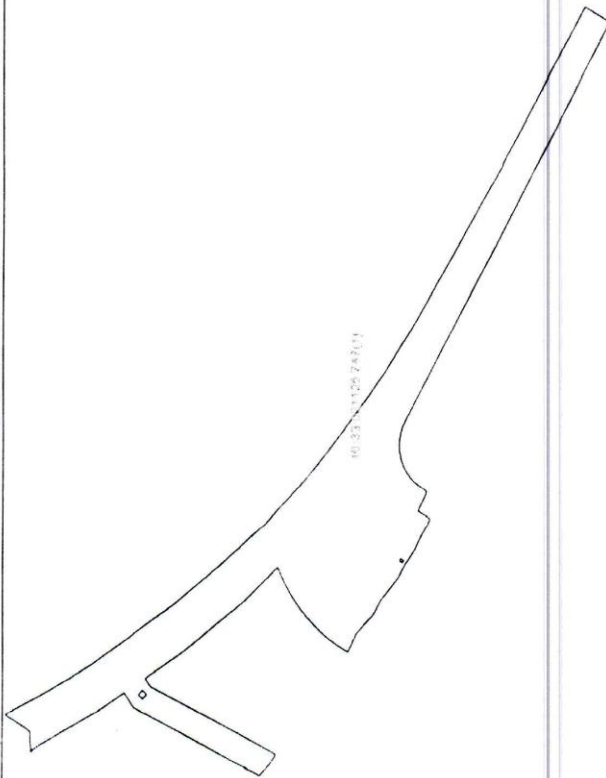
Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № <u>3</u>	Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : _____
18.05.2018		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		16:33:021125:747

План (чертеж, схема) земельного участка:

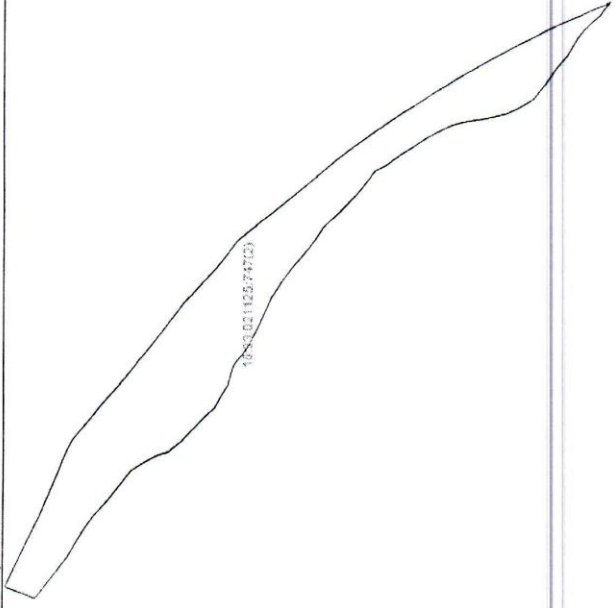


Масштаб 1:	Условные обозначения:	
		
ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА		
		ГУЛЯНОВА Н. Ш.

M.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Раздел 3
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок		
Лист № 3	Всего листов раздела 3: 3	Всего листов выписки: 3
18.05.2018		
Кадастровый номер: 16:33:021125:747		

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

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА	Ульманова Н. Ш.
(подпись)	(подпись)

М.П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел I

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 № <u>1</u> Раздела <u>I</u>	Всего листов раздела <u>I</u> : <u>1</u> Всего листов выписки: <u>1</u>
18.05.2018	
Кадастровый номер:	16:33:021125:748
Номер кадастрового квартала:	16:33:021125
Дата присвоения кадастрового номера:	17.05.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Пестречинский муниципальный район, Богородское сельское поселение
Площадь:	38 +/- 54 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	75.24
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 16:33:021125:667, 37220 121-р 29.12.2017 Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 16:33:000000:189.
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд "ТФБ- Рентный инвестиционный фонд"
ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА	Гулямова Н. Ш.
(полное наименование должности)	(подпись)
	М.П.
	(инициалы, фамилия)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Раздел 2
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок	
Лист № 2	Раздела 2
18.05.2018	Всего листов раздела 2: 1
Кадастровый номер:	16:33:021125:748

1. Правообладатель (правообладатели):
Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытый рентный пассивный инвестиционный фонд "ТФБ-Рентный инвестиционный фонд", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:
2.1. Общая долевая собственность, № 16:33:021125:748-16/035/2018-1 от 17.05.2018
3. Документы-основания:
Акт приема-передачи недвижимого имущества по Заявке на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц №ТФБ-Р-22 от 17.10.2014г. от 22.10.2014
3.1. №9;
Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц от 17.10.2014 №ТФБ-Р-22

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:

- вид:
Доверительное управление, Республика Татарстан (Татарстан), Пестречинский муниципальный район, Богородское сельское поселение, кад.№ 16:33:021125:417, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: сельскохозяйственное производство, общая площадь 373 331 кв. м
- дата государственной регистрации:
17.05.2018
- номер государственной регистрации:
16:33:021125:748-16/035/2018-7
- срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:
до 31 марта 2024г.

4. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:
Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "ТФБ Капитал" Д.У. Закрытый рентный пассивный инвестиционный фонд "ТФБ-Рентный инвестиционный фонд", ИНН: 7709683208
- основание государственной регистрации:
Правила доверительного управления Закрытым рентным ПИФ "ТФБ-Рентный инвестиционный фонд" от 24.04.2009
- вид:
Аренда
- дата государственной регистрации:
17.05.2018
- номер государственной регистрации:
16:33:021125:748-16/035/2018-6
- срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:
с 28.01.2015 по 28.01.2020
- лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:
Общества с ограниченной ответственностью "Газовик", ИНН: 1633003498

основание государственной регистрации:
Договор аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения от 28.01.2015 №02-15/АП, дата регистрации 18.02.2015, №16:33-000000:3473-16/035/2018-5

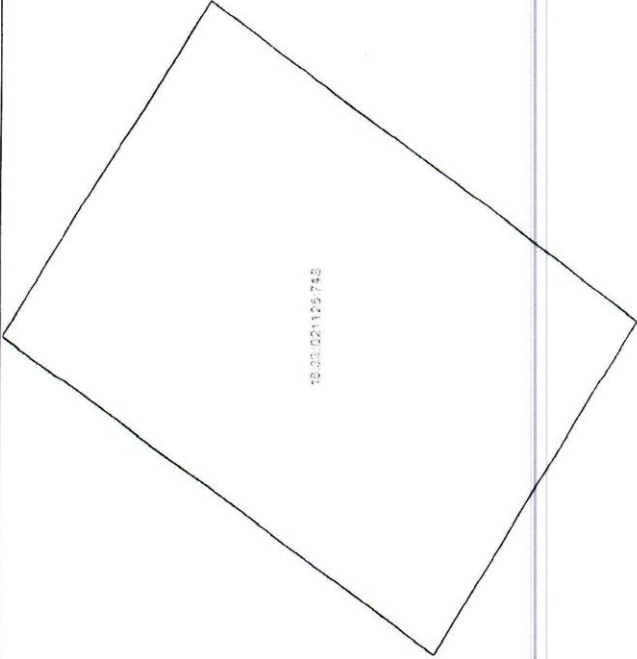
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА		
(полное наименование должности)		
Гульманова Н. Ш.		(инициалы, фамилия)
		(подпись)

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Раздел 3
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
Лист № 3	Всего листов раздела 3: 3
18.05.2018	Всего листов выписки: 1
Кадастровый номер: 16:33:021125:748	

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

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА	
(подпись)	(инициалы, фамилия)
	Кульманова Н. Ш.

М.П.

ООО «АК ВОСТОК»
420044, РТ, г. Казань, ул. Волгоградская, 49, оф.25-2, тел. 20-20-594
Объект-1 к таблице 12.10.1

22.05.2018 Участок 30 га (СНТ, ДНП) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

+7 _____ - - - - - Выслать ссылку 16+

Объявления Магазины Для бизнеса Помощь Вход и регистрация

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё... Подать объявление

Земельные участки Поиск по объявлениям Пестрецы Найти

Все объявления в Пестрецах / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Сельхозназначения (СНТ, ДНП) Назад Следующее →

Участок 30 га (СНТ, ДНП)

№ 1125316177, размещено вчера в 06:39 3124 (+1)

Добавить в избранное Добавить записку



8 500 000 ₽

8 917 299-77-44

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

марат
Продавец
На Avito с июля 2016
Завершено 2 объявления

4 объявления пользователя

Адрес
Татарстан, Пестрецы, деревня первое мая

Назначение участка: для сельскохозяйственного производства; Расстояние до города: 15 км; Площадь: 3000 сот.

Адрес: Татарстан, Пестрецы, деревня первое мая [Посмотреть карту](#)

Участок ровный, тихое, спокойное живописное место. Рядом с трассой М7. Асфальтный подъезд с трассы. Участок окружен посадками. Плодородная земля. 30Га. участок вспахан. коммуникации рядом. Возможно под теплицы или другое коммерческое использование. Граничит с деревней первое мая. Возможна аренда. Участок ровный. кадастровый номер участка 16:33:021129:16 Республика Татарстан, Пестречинский муниципальный район, Богородское сельское поселение, деревня Первое мая. Рядом Ильинка, Богородское, Гильдеево. Достойный торг по месту. обмен на недвижимость в казани или в сочи. обмен на 1-2 комнатные квартиры в Казани.*

[Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/pestretsy/zemelnye_uchastki/uchastok_30_ga_snt_dnp_1125316177

1/2

ООО «АК ВОСТОК»
420044, РТ, г. Казань, ул. Волгоградская, 49, оф.25-2, тел. 20-20-594
Объект-2 к таблице 12.10.1

22.05.2018 Участок 593.23 га (СНТ, ДНП) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте А...

+7 _____ - -

Выслать ссылку 16+

Объявления Магазины Для бизнеса Помощь

Вход и регистрация

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Подать объявление

Земельные участки

Поиск по объявлениям

Пестрецы

Найти

Все объявления в Пестрецах / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Назад Следующее →

Участок 593.23 га (СНТ, ДНП)

• 50 000 ₽

№ 1183000839, размещено 17 мая в 14:36

486 (+2)

Добавить в избранное

Добавить закладку



8 967 867-91-96

Написать сообщение

Артур

Продавец

На Avito с января 2012

Завершено 28 объявлений

Адрес

Татарстан, Пестрецы, ул Советская

Расстояние до города: 64 км; Площадь: 59323 сот.

Адрес: Татарстан, Пестрецы, ул Советская

Посмотреть карту

Продаётся земля вблизи посёлка Пимери. Земельный участок находится в собственности, оформлен на одно частное лицо, делится на 14 размежеванных участков. Участок имеет благоприятные транспортные условия. Коммуникации по границе участка - газ, электричество. Недалеко от участка находится сельское поселение. Примерно в 3-х км находится р. Меша. В случае Вашей заинтересованности, с удовольствием готов буду встретиться и обсудить дальнейшие действия для заключения сделки.

Цена указана за 1(Га). Собственник

Пожаловаться

Похожие объявления



https://www.avito.ru/pestretsy/zemelnye_uchastki/uchastok_593.23_ga_snt_dnp_1183000839

1/2

ООО «АК ВОСТОК»
420044, РТ, г. Казань, ул. Волгоградская, 49, оф.25-2, тел. 20-20-594
Объект-3 к таблице 12.10.1

22.05.2018 Участок 30 га (СНТ, ДНП) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

+7 ____ - ____ - ____

Выслать ссылку 16+

Объявления Магазины Для бизнеса Помощь

Вход и регистрация

Авто Недвижимость Работа Услуги еще...

Подать объявление

Земельные участки

Поиск по объявлениям

Казань

Направление

Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

В каталог Следующее →

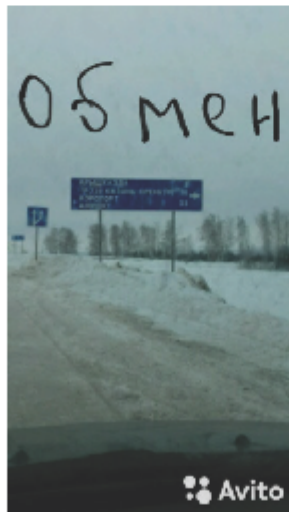
Участок 30 га (СНТ, ДНП)

№ 1571604607, размещено 11 мая в 07:49 752 (+2)

Добавить в избранное

Добавить заметку

26 000 000 ₽



8 908 334-70-07

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Ирек Галиаскаров
Продавец
На Avito с января 2016
Завершено 11 объявлений

5 объявлений пользователя

Адрес
Татарстан, Казань, Пестречинский район.
село Кулаево М7

Расстояние до города: 22 км; Площадь: 3000 сот.

Адрес: Казань, Пестречинский район. село Кулаево М7

Посмотреть карту

Зем.участок 30 ГЕКТАР сельхозназначения, не далеко от федеральной трассе М-7 . Хорошая местность на возвышенности. 50-100 метрах протекает речка,отлично подходит для бизнеса, живописно экологический район. Так же под коттеджный поселок!!!С М-7 проложена трасса Оренбург Казань, можно ехать в разных направлениях: Оренбург, Казань, Пестрецы Набережные Челны, Богатые Сабы, Москва. Четыре участка, кадастровый номер по запросу. ТОРГ НЕ КТО НЕ ОТМЕНЯЛ. Рядом в 500 метрах участок 10 гектар переведен под промназначения.Звоните, пишите ответу на все ваши ВОПРОСЫ, Есть возможность частично сдать в аренду. Стоимость обговаривается. Можно поменять категорию назначения, за отдельную плату. Жду на просмотр. Если не возможно дозвониться пишите смс. Перезвоню. 5 гектаров могу обменять на Спецтехнику рассмотрю все варианты!!!!

Покапаваться

Похожие объявления

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_30_ga_snt_dnp_1571604607

1/2

ООО «АК ВОСТОК»
420044, РТ, г. Казань, ул. Волгоградская, 49, оф.25-2, тел. 20-20-594
Объект-4 к таблице 12.10.1

22.05.2018 Участок 10 га (СНТ, ДНП) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

+7 _____ - - - - - Выслать ссылку 15+

Объявления Магазины Для бизнеса Помощь Выход и регистрация

Авто Недвижимость Работа Услуги еще... Подать объявление

Земельные участки Поиск по объявлениям Пестрецы Найти

Все объявления в Пестрецах / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Сельхозназначения (СНТ, ДНП) Назад Следующее →

Участок 10 га (СНТ, ДНП)

№ 1119385734, размещено 16 мая в 07:15 577 (+1)

Добавить в избранное Добавить заметку



8 937 294-26-44

Написать сообщение В сети

Геннадий
Продавец
На Avito с декабря 2012
Завершено 65 объявлений

10 объявлений пользователя

Адрес
Татарстан, Пестрецы, Республика Татарстан, Пестречинский район,
Ковалинское поселение

Расстояние до города: 55 км; Площадь: 1000 сот.

Адрес: Татарстан, Пестрецы, Республика Татарстан, Пестречинский район,
Ковалинское поселение [Посмотреть карту](#)

Продаю земельный участок: земля сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства, площадь 100 002 кв.м. Участок ровный без зарослей. Собственник, документы готовы к продаже. Торк.

[Пожаловаться](#)

Похожие объявления



Участок 6 сот. (СНТ...
25 км до города
400 000 ₽



Участок 15 сот. (С...
25 км до города
400 000 ₽



Участок 5 сот. (СНТ...
0 до города
180 000 ₽



Участок 12 сот. (С...
35 км до города
700 000 ₽

https://www.avito.ru/pestretsy/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_snt_dnp_1119385734 1/2

22.05.2018 Участок 15 га (СНТ, ДНП) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

+7 _____ - - - - - Выслать ссылку 15+

Объявления Магазины Для бизнеса Помощь Ввод и регистрация

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё... Подать объявление

Земельные участки Поиск по объявлениям Пестрецы Найти

Все объявления в Пестрецах / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Сельхозназначения (СНТ, ДНП) В каталог Следующее →

Участок 15 га (СНТ, ДНП)

№ 1589640232, размещено 10 мая в 09:16 S21 (+1)

[Добавить в избранное](#) [Добавить закладку](#)



8 917 268-20-70

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

Азат
Продавец
На Avito с января 2012

2 объявления пользователя

Адрес
Татарстан, Пестрецы, ул Чиммеле

Расстояние до города: 10 км; Площадь: 1500 сот.

Адрес: Татарстан, Пестрецы, ул Чиммеле [Посмотреть карту](#)

Земля сельхозназначения 15 га, равнина, в 30 км. от Казани, около леса, вдоль новой дороги от трассы М-7, по направлению в Чистополь, 560 м. вдоль дороги и 270 м. в глубину от дороги. Около земельного участка проложен подземный, высоковольтный кабель. Земля ежегодно обрабатывается.

[Пожаловаться](#)

Похожие объявления

 Участок 30 га (СНТ, ... 15 км до города 8 500 000 ₽	 Участок 99 га (СНТ, ... 19 км до города 22 000 000 ₽	 Участок 30 га (СНТ, ... 22 км до города 26 000 000 ₽	 Участок 2 га (СНТ, ... 70 км до города 25 000 000 ₽
--	---	---	--

https://www.avito.ru/pestretsy/zemelnye_uchastki/uchastok_15_ga_snt_dnp_1589640232 1/2

ООО «АК ВОСТОК»
420044, РТ, г. Казань, ул. Волгоградская, 49, оф.25-2, тел. 20-20-594
Объект-6 к таблице 12.10.1

22.05.2018 Участок 5 га (СНТ, ДНП) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

+7 _____ - -

Выслать ссылку 16+

Объявления Магазины Для бизнеса Помощь

Вход и регистрация

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Подать объявление

Земельные участки

Поиск по объявлениям

Пестрецы

Найти

Все объявления в Пестрецах / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Назад Следующее →

Участок 5 га (СНТ, ДНП)

№ 1449474341, размещено 25 апреля в 21:11 253 (+1)

Добавить в избранное

Добавить закладку

3 600 000 ₽

8 951 065-44-68

Написать сообщение

Инсаф Галиаскаров

Продавец

На Avito с февраля 2018

Завершено 1 объявление

Адрес

Татарстан, Пестрецы, Пестрецинский район. Кулаево.



Расстояние до города: 28 км; Площадь: 500 сот.

Адрес: Татарстан, Пестрецы, Пестрецинский район. Кулаево.

Посмотреть карту

Участок 5 Гектаров, не далеко от оживленной трассы М-7. Право собственности ЗАРЕГИСТРИРОВАНО . АРЕНДА, ПРОДАЖА, ОБМЕН! Хорошее место для ведения бизнеса. В 50-100 метрах протекает речка, зимой не замерзает, возможно организовать озеро для разведение рыб или же теплицу, животноводческий комплекс . В 200-300 метрах действующее фермерское хозяйство,развивающиеся. Есть возможность расширения участка до 30 га и более. Хорошая местность для бизнеса. Живописно экологический район. С М -7 ПРОЛОЖЕНА ТРАССА ОРЕНБУРГ КАЗАНЬ. Можно ехать в направлениях: Оренбург; Пестрецы Казань Наб.Челны Богатые Сабы Москва. возможность перевести участок в промышленность , за отдельную плату. Цена сразу возрастает в десятки . 500 метрах в дальнейшем планируется Логистический цетр. ОБМЕН НА КАМАЗ САМОСВАЛ ИЛИ ЭКСКОВАТОР ПОГРУЗЧИК. На обмен цена зем.участка на много дешевле!!!!

Пожаловаться

https://www.avito.ru/pestretsy/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_snt_dnp_1449474341

1/2

22.05.2018 Участок 5 га (СНТ, ДНП) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

+7 _____ - - - - - Выслать ссылку 16+

Объявления Магазины Для бизнеса Помощь Вход и регистрация

Авто Недвижимость Работа Услуги еще... Подать объявление

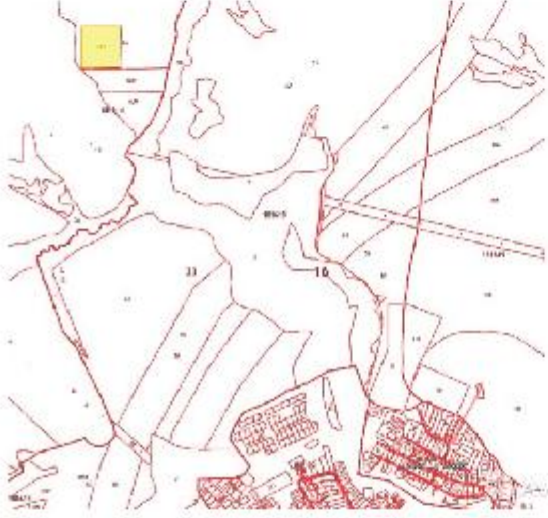
Земельные участки Поиск по объявлениям Пестрецы Найти

Все объявления в Пестрецах / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Сельхозназначения (СНТ, ДНП) В каталог Следующее →

Участок 5 га (СНТ, ДНП)

№ 1035689795, размещено 14 мая в 05:54 772 (+1)

[Добавить в избранное](#) [Добавить закладку](#)



8 965 589-11-26

[Написать сообщение](#)

Михаил
Продавец
На Avito с ноября 2012

Адрес
Татарстан, Пестрецы, Пестречинский район, Республика Татарстан, село Старое Шигалеево

Расстояние до города: 12 км; Площадь: 500 сот.

Адрес: Татарстан, Пестрецы, Пестречинский район, Республика Татарстан, село Старое Шигалеево [Посмотреть карту](#)

Срочно продаю участок расстояние до города 12 км. Собственник. Недалеко река Сула, грунтовая дорога от поселка Старое Шигалеево. Право собственности зарегистрировано. Межевание проведено. Электричество по участку. Отлично подойдет под сельскохозяйственное использование, теплицы, фермерство, склады, пром.производство, инвестиции.

[Покапаться](#)

Похожие объявления



[Участок 4 сот. \(СНТ...](#) [Участок 9 сот. \(СНТ...](#) [Участок 9 сот. \(СНТ...](#) [Участок 9.3 сот. \(С...](#)

https://www.avito.ru/pestrechy/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_snt_dnp_1035689795

1/2

ООО «АК ВОСТОК»
420044, РТ, г. Казань, ул. Волгоградская, 49, оф.25-2, тел. 20-20-594
Объект-8к таблице 12.10.1

22.05.2018 Участок 10 га (СНТ, ДНП) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

+7 _____ - - - Выслать ссылку 15+

Объявления Магазины Для бизнеса Помощь Ввод и регистрация

Авто Недвижимость Работа Услуги еще... Подать объявление

Земельные участки Поиск по объявлениям Пестрецы Найти

Все объявления в Пестрецах / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Сельхозназначения (СНТ, ДНП) В каталог Следующее →

Участок 10 га (СНТ, ДНП)

№ 791747693, размещено 5 мая в 16:59 2419 (+3)

Добавить в избранное Добавить записку



8 927 430-11-00

Написать сообщение

Продавец
Агентство
На Avito с ноября 2011
Завершено 1 объявление

3 объявления пользователя

Адрес
Татарстан, Пестрецы, Конское сельское поселение

Назначение участка: для сельскохозяйственного производства; Расстояние до города: 30 км; Площадь: 1000 сот.

Адрес: Татарстан, Пестрецы, Конское сельское поселение
Посмотреть карту

Продам или сдам в аренду земельный участок на берегу озера. Участок обрабатывается. Рядом проходит газопровод и ЛЭП. Отличное место для размещения коттеджного поселка, теплицы, фермерского хозяйства.

Попаловаться

Похожие объявления

			
Участок 5 га (СНТ, ... 12 км до города	Участок 9.3 сот. (С... 16 км до города	Участок 9 сот. (СНТ... 20 км до города	Участок 6 сот. (СНТ... 25 км до города

https://www.avito.ru/pestretsy/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_snt_dnp_791747693

1/2

Почта Mail.Ru × tatarstan.movel.ru Земля с/х назначения Земля с/х назначения Земля с/х назначения Земля с/х назначения Земля с/х назначения 215 объявлений - Пр... Купить земельный уч...

14 ноября 2017 68 (+1 за просмотр) Обновлено 17 мая

Продажа земли с/х назначения, 5 га, Пестрецы, Лесная улица

Недвижимость на Move.ru Республика Татарстан рн Пестрецинский с Пестрецы

Пестрецы, Лесная улица

1 000 000 руб. 200 000 руб. 200 000 руб.

руб. 400 8500 100

14 ноября 2017 68 (+1 за просмотр) Обновлено 17 мая

Площадь участка: 5 га

Цена за га: 200 000 руб.

Дата публикации: 14 ноября 2017

Дата обновления: 17 мая

Тип объекта: с/х назначения

Тип объявления: вторичка

С/Х назначения в продажу

Цена: 1 000 000 руб.

Цена за га: 200 000 руб.

Дата публикации: 14 ноября 2017

Дата обновления: 17 мая

Тип объекта: с/х назначения

Тип объявления: вторичка

Описание

Продаю участок, расстояние до города 12 км.

Биржа ММВБ ЦБ РФ

USD 61.6 руб. -0.66 руб.

8:59 22.05.2018

ООО «АК ВОСТОК»
420044, РТ, г. Казань, ул. Волгоградская, 49, оф.25-2, тел. 20-20-594
Объект-10 к таблице 12.10.1

22.05.2018

Продажа участка Центральная, 5070.0 сот. в Татарстане

kazned.ru
(https://kazned.ru)

Подать объявление (https://kazned.ru/notes/add)

Квартиры (https://kazned.ru/search/kvartiry)

Комнаты (https://kazned.ru/search/komnaty)

Дома (https://kazned.ru/search/doma)

Участки (https://kazned.ru/search/uchastki)

Коммерческая (https://kazned.ru/search/ofisno-torgovye)

Гаражи (https://kazned.ru/search/garazhi)

https://kazned.ru/favorites
(https://kazned.ru)
Личный кабинет
(https://kazned.ru/login)

Меню ▾

Все объявления в Пестречинском районе Татарстана (https://kazned.ru/search) /
Продам (https://kazned.ru/search/uchastki/prodazha/tatarstan/pestrechinskiy-raion)

Продажа участка Центральная, 5070.0 сот.

Обновлено сегодня в 04:15



~ 3 100 000 ₽

+7 (950) 946-20-16



Адрес: Татарстан, Пестречинский район, Бимери, Центральная
Объект: Участок (https://kazned.ru/search/uchastki/prodazha)
Площадь участка: 5070.0 сот.
Тип: Сельхозан. (СНТ, ДНП) (https://kazned.ru/search/uchastki/prodazha/selhoznaznacheniya)

РЕФИНАНСИРОВАНИЕ
ИПОТЕКИ



(http://energobank.ru/personal/mortgage/detail.php?)

ID=1135&utm_source=kazned.ru&utm_medium=2nd_banner&utm_campaign=down)

Продаются земли сельскохозяйственного назначения в Пестречинском районе. Участок рядом с посёлком Бимери, рядом проходят дороги, все коммуникации есть. Участок ровный, готовый к использованию.

На карте Похожие по району Похожие по цене

https://kazned.ru/notes/tatarstan_pestrechinskiy-raion_produzha_uchastki_5070s_353001

1/2

22.05.2018

Продажа участка Центральная, 1000.0 сот. в Татарстане

kazned.ru

(<https://kazned.ru>)

Подать объявление (<https://kazned.ru/notes/add>)

Квартиры (<https://kazned.ru/search/kvartiry>)

Комнаты (<https://kazned.ru/search/komnaty>)

Дома (<https://kazned.ru/search/doma>)

Участки (<https://kazned.ru/search/uchastki>)

Коммерческая (<https://kazned.ru/search/ofisno-torgovyje>)

Гаражи (<https://kazned.ru/search/garazhi>)



<https://kazned.ru/favorites>

(<https://kazned.ru>)

Личный кабинет

(<https://kazned.ru/login>)

Меню ▾

Все объявления в Пестречинском районе Татарстана (<https://kazned.ru/search>) /
Продам (<https://kazned.ru/search/uchastki/prodazha/tatarstan/pestrechinskiy-ralon>)

Продажа участка Центральная, 1000.0 сот.

Обновлено сегодня в 04:15



300 000 ₪

+7 (937) 619-59-93



(http://akbars-dom.ru/?utm_referrer=kazned.ru)

Адрес: Татарстан, Пестречинский район, Пестречинский район, пос. Кибячи, Центральная
Объект: Участок (<https://kazned.ru/search/uchastki/prodazha>)
Площадь участка: 1000.0 сот.
Тип: Сельхоз. (СНТ, ДНП) (<https://kazned.ru/search/uchastki/prodazha/selhoznaznacheniya>)

РЕФИНАНСИРОВАНИЕ
ИПОТЕКИ



(<http://energobank.ru/personal/mortgage/detail.php?>

ID=1135&utm_source=kazned.ru&utm_medium=2nd_banner&utm_campaign=down)

ОЧЕНЬ ВЫГОДНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ! Продается зем. участок вдоль дороги. Сельхоз назначения 10 га в СНПК Совет Кибячинского сельского поселения. На участке электричество, дорога до участка - асфальт. Участок на дороге между с.Пановка и с.Кибячи. Очень красивое место. Цена за весь участок! Очень срочная продажа! ТРИСТА РУБЛЕЙ за сотку!



На карте



Похожие по району



Похожие по цене

https://kazned.ru/notes/tatarstan_pestrechinskiy-ralon_prodzha_uchastki_1000s_290123

1/2

ООО «АК ВОСТОК»
420044, РТ, г. Казань, ул. Волгоградская, 49, оф.25-2, тел. 20-20-594
Объект-12 к таблице 12.10.1

22.05.2018 Участок 5 га (СНТ, ДНП) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

+7 _____ - - - - - Выслать ссылку 15+

Объявления Магазины Для бизнеса Помощь Вход и регистрация

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё... Подать объявление

Земельные участки Поиск по объявлениям Пестрецы Найти

Все объявления в Пестрецах / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Сельхозназначения (СНТ, ДНП) В каталог Следующее →

Участок 5 га (СНТ, ДНП)

№ 936756950, размещено 11 мая в 11:10 472 (+2)

[Добавить в избранное](#) [Добавить записку](#)



8 904 766-33-29

[Написать сообщение](#)
В сети

АН "МАРТА-Н"
Агентство
На Avito с февраля 2014
Завершено 309 объявлений

34 объявления пользователя

Контактное лицо
Ильяс

Адрес
Татарстан, Пестрецы, Старое Шигапеево

Расстояние до города: 15 км; Площадь: 500 сот.

Адрес: Татарстан, Пестрецы, Старое Шигапеево [Посмотреть карту](#)

Продаю участок на 1 линии от мамыдышского тракта! Отличные подъездные пути! Ровный участок, электричество на участке до газа 300 м. Категория участка земли сельхоз назначения, вид разрешенного использования для сельхоз производства. Возможна продажа от 5 до 45 гектар. Поможем перевести под ИЖС! 15 мин до казани на авто!

Открыта продажа на земельные участки по низким ОСЕННИМ ценам!!! Мы поможем подобрать оптимальный вариант,обеспечим грамотное юридическое сопровождение сделки , подготовим аналитический отчет об участке (назначение земельного участка, площадь, определим границы, территориальные зоны , коммуникации и заключение кадастрового инженера)

✓не хватает денег поможем с ипотекой ! 100% одобрения !!! У нас более 1000 участков по всей Республике и не только!

✓подготовим прозкт и смету для Дома Вашей мечты!

✓построим под ключ!

✓зарегистрируем права!

Всегда в наличии:

1. Земли любого размера, назначения, месторасположения! Приятные бонусы!

https://www.avito.ru/pestretsy/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_snt_dnp_936756950

1/2



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☒ 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@sroro.ru; http://www.sroro.ru



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(FIABCI)



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(TEGOVA)



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков
выдана по заявлению

Хасанова Ильнара Илгизаровича

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

о том, что Хасанов Ильнар Илгизарович является членом Общероссийской
общественной организации «Российское общество оценщиков»
и включен(а) в реестр оценщиков «19» ноября 2010 г.
за регистрационным № 007022.

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 16 ноября 2017 г.

Дата выдачи: «16» ноября 2017 г.

Председатель Правления
регионального отделения РОО
«Общество оценщиков Татарстана»

Д.Ю. Захматов

Т № 00658



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Хасанов Ильнар Илгизарович

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 9205 № 732982, выдан 04.05.2006г.

УВД Авиастроительного района гор. Казани

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

« 19 » ноября 2010г., регистрационный № 007022

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.

Выдано « 22 » ноября 2016 года.

Президент



С.А. Табакова

0022429 *



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☎ 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@sroroo.ru; http://www.sroroo.ru



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(FIABCI)



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(TEGoVA)



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

Исх № 203/317-0
от 13.01.2017г.

Для предоставления по месту требования

Хасанов Ильнар Илгизарович, 11.04.1986 года рождения, является оценщиком - членом Общероссийской общественной организации "Российское общество оценщиков" (далее РОО) с 03.11.2010г., дата включения в реестр оценщиков РОО 19.11.2010г. №007022.

Оценщик отвечает требованиям действующего законодательства РФ в области оценочной деятельности и требованиям, предъявляемым при вступлении в РОО. Хасанов И.И. имеет образование в области оценочной деятельности, что подтверждается: дипломом о профессиональной переподготовке ПП-I №108583 от 09.07.2010г., выдан учебным заведением "Институт экономики, управления и права".

Диплом о высшем образовании ВСГ №4707441 от 21.04.2010г., выдан учебным заведением "НОУ "Институт гуманитарных знаний".

Профессиональная деятельность оценщика застрахована в Открытое акционерное общество "АльфаСтрахование" на сумму 300.000 рублей, на период с 01.01.2016г. по 30.06.2017г. Профессиональная деятельность оценщика застрахована в СПАО "Ингосстрах" на сумму 300.000 рублей, на период с 01.01.2016г. по 30.06.2017г.

Взнос в компенсационный фонд РОО оплачен, задолженностей по оплате членских взносов в РОО по состоянию на 13.01.2017 г. нет.

Основное место работы: Общество с ограниченной ответственностью "АК ВОСТОК"

Общий рабочий стаж (лет): 10

Стаж оценочной деятельности (лет): 6

Количество подписанных отчетов за последние два года - 274, из них:
оценка недвижимости - 168, оценка машин и оборудования - 83, оценка бизнеса - 3, прочие - 20

С момента включения в реестр членов РОО по 13.01.2017г.: жалоб на профессиональную деятельность оценщика не поступало и мер дисциплинарного воздействия не применялось; в сентябре 2015 года плановую проверку прошел успешно; в РОО отсутствует информация о фактах причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Исполнительный директор РОО

С.Д.Заякин

Исп. Мучипова И.С.
(495) 662-74-25 доб. 109





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 108583

Настоящий диплом выдан

Касанову

(фамилия, имя, отчество)

Миссару Миссаровичу

в том, что он(а) с „1“ сентября 2010 по „9“ июня 2010 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Институте

(наименование образовательного учреждения)

экономики, управления

образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)

и права (г. Казань)

по программе

(наименование программы дополнительного профессионального образования)

„Высшая статистика“

предпринимательства (бизнеса)

Государственная аттестационная комиссия решением от „9“ июня 2010 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Касанова

(фамилия, имя, отчество)

Миссару Миссаровичу

на ведение профессиональной деятельности в сфере экономики

(наименование)

статистики предпринимательства (бизнеса)

Председатель государственной
аттестационной комиссии

Н.А. Миссаров

(подпись)

Город Казань

Регистрационный номер 183/2010

МРО: Госстанд. 1386

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 183/2010

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 003014-1

« 07 » февраля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Хасанову Ильнару Илгизаровичу

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

от « 07 » февраля 20 18 г. № 46

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 07 » февраля 20 21 г.



000925 - KA1

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 17490B4000093

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК - ХАСАНОВ ИЛЬНАР ИЛГИЗАРОВИЧ

Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

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

Страховая сумма	Страховая премия
500 000 руб. 00 коп. (Пятьсот тысяч рублей 00 копеек)	1 500 руб. 00 коп. (Одна тысяча пятьсот рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ 0,3 % от страховой суммы	

ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «07» октября 2017 г.

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «07» октября 2017 г.	по «06» октября 2018 г.
-------------------------------------	------------------------	-------------------------

Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.

К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4.
Казанский филиал: г. Казань, ул. Николая Столбова, д. 2

От имени Страховщика:  /Л.Р. Файзрахманова/

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Казань

Дата выдачи «06» октября 2017 г.



**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 4991R/776/00335/8**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 4991R/776/00335/8 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015», которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «АК ВОСТОК»
Местонахождение: РТ, г. Казань, ул. Волгоградская, д. 49, оф. 25-2
ИНН 1657229720

Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:
а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: - события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

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

Страховая сумма: по всем страховым случаям: 10 000 000,00 (Десять миллионов и 00/100) рублей.

Лимит ответственности: по одному страховому случаю устанавливается в размере 5 000 000,00 (пять миллионов и 00/100) рублей.

Франшиза: не установлена.

Территория страхования: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:
Договор страхования вступает в силу с «28» февраля 2018 г. и действует до «27» февраля 2019 г. включительно.

Страховщик
115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 5

Полис № 4991R/776/00335/8

Страхователь
8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru



По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю **в течение срока действия Договора** страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»



Брюханова Р.Ф./

Страхователь:



/Закиров А.М./

Место и дата выдачи полиса:
г. Казань
«28» февраля 2018г.

Полис № 4991R/776/00335/8

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр.Б

2

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru

В данном документе
прошито,
пронумеровано
скреплено печатью и
подписью 137
(с 10 приг. ч. 1 ст. 137)
лист(ов)/а 1

