

ОТЧЕТ № 205Ю/05/19

**об определении справедливой стоимости земельных участков с
кадастровыми номерами 16:24:000000:5995, 16:24:240301:3399 и
16:24:000000:5996.**

Заказчик:
АО «УК «ТФБ Капитал» Д.У. ЗПИФ рентный «ТФБ- Рентный Инвестиционный фонд»

Исполнитель:
ООО «АВЕРТА ГРУПП»

Дата проведения оценки:
15 мая 2019 г.

Дата составления отчета об оценке:
21 мая 2019 г.

Москва-2019



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

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

Сопроводительное письмо

В соответствии с договором № 02010018-4Ю от 02 октября 2018 г. и заданию на оценку № 0401/4Ю от 17 апреля 2019 г., Оценщики ООО «АВЕРТА ГРУПП» произвели расчет справедливой стоимости земельных участков с кадастровыми номерами 16:24:000000:5995, 16:24:240301:3399 и 16:24:000000:5996.

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

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

Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством РФ, а также Федеральными стандартами оценки (ФСО №№ 1, 2, 3, 7), со стандартами и правилами оценочной деятельности, используемыми при проведении оценки и утвержденными СРО оценщиков, членами которой являются оценщики и Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Отчет полностью соответствует требованиям к содержанию и оформлению отчета об оценке установленными Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете об оценке, Оценщик пришел к заключению, что справедливая стоимость земельных участков с кадастровыми номерами 16:24:000000:5995, 16:24:240301:3399 и 16:24:000000:5996, по состоянию и в ценах на дату оценки составляет:

Таблица 1. Результаты оценки объектов оценки

№ п/п	Наименование актива	Справедливая стоимость, руб.
1	Земельный участок с кадастровым номером 16:24:000000:5995	7 198 688
2	Земельный участок с кадастровым номером 16:24:240301:3399	561 918
3	Земельный участок с кадастровым номером 16:24:000000:5996	36 532 512

Допущения и ограничения, возникшие в ходе выполнения работ по оценке, приведены в задании на оценку и в разделе 1.4 Отчета об оценке.

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

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

Генеральный директор
ООО «АВЕРТА ГРУПП»

А.А. Шаров

Оценщик

Е. Е. Денисюк

21 мая 2019 г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. Общие сведения	5
1.1. Основные факты и выводы	5
1.2. Определение задания на оценку	6
1.3. Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке сторонних организациях и специалистах	7
1.4. Принятые при проведении оценки допущения и ограничивающие условия	8
1.5. Особые допущения	8
1.6. Ограничения и пределы применения полученного результата	9
1.7. Применяемые стандарты оценки	9
1.8. Вид стоимости	10
1.9. Термины и определения	11
1.10. Описание процесса оценки	12
1.11. Перечень данных, использованных при проведении оценки	12
2. Описание объекта оценки	14
2.1. Состав объекта оценки	14
2.2. Местоположение объекта оценки	14
2.3.1. Сведения о количественных и качественных характеристиках участков	15
3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	18
4. Анализ рынка	19
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта	19
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	20
4.3. Обзор рынка земельных участков	22
4.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	23
4.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости с приведением интервалов значений этих факторов	24
4.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	25
5. Описание процесса оценки объекта недвижимости	26
5.1. Характеристика подходов оценки справедливой стоимости	26
5.2. Описание подходов и методов оценки справедливой стоимости	27
5.2.1. Доходный подход	27
5.2.2. Сравнительный подход	28
5.2.3. Затратный подход	30
5.3. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки	31
5.4. Определение справедливой стоимости земельного участка сравнительным подходом	33
5.4.1. Описание сопоставимых объектов-аналогов	33
5.4.2. Выбор единицы сравнения	35
5.4.3. Описание и расчет вносимых корректировок при корректировании значения единицы сравнения для объектов-аналогов	35
5.5. Согласование результатов оценки недвижимого имущества. Расчет итоговой стоимости объектов недвижимости	43
6. Итоговое заключение о стоимости	44
7. Заявление о проведенной оценке (сертификат оценки)	45
8. Список используемой литературы	46
9. Приложения	47

1. Общие сведения**1.1. Основные факты и выводы****Основание для проведения оценки:**

Договор №№ 02010018-4Ю от 02 октября 2018 г. и задание на оценку № 0402/5Ю от 17 апреля 2019 г.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:**Таблица 2. Состав объекта оценки**

№п/п	Наименование	Адрес местоположения	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.
1	Земельный участок с кадастровым номером 16:24:000000:5995	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение	16:24:000000:5995	899 836
2	Земельный участок с кадастровым номером 16:24:240301:3399	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение	16:24:240301:3399	40 137
3	Земельный участок с кадастровым номером 16:24:000000:5996	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение	16:24:000000:5996	6 088 752

Для проведения оценки Оценщик выбрал методы сравнительного подхода.

Таблица 3. Результаты по подходам

Наименование	Стоимость, полученная затратным подходом, руб.	Стоимость, полученная доходным подходом, руб.	Стоимость, полученная сравнительным подходом, руб.
Земельный участок с кадастровым номером 16:24:000000:5995	Не применялся	Не применялся	7 198 688
Земельный участок с кадастровым номером 16:24:240301:3399	Не применялся	Не применялся	561 918
Земельный участок с кадастровым номером 16:24:000000:5996	Не применялся	Не применялся	36 532 512

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете об оценке, Оценщик пришел к заключению, что справедливая стоимость объектов оценки по состоянию и в ценах на дату оценки 14.05.2019 г., составляет, округленно:

Таблица 4. Результаты оценки

№ п/п	Наименование актива	Справедливая стоимость, руб.
1	Земельный участок с кадастровым номером 16:24:000000:5995	7 198 688
2	Земельный участок с кадастровым номером 16:24:240301:3399	561 918
3	Земельный участок с кадастровым номером 16:24:000000:5996	36 532 512

Ограничения и пределы применения полученного результата:

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

1.2. Определение задания на оценку

Таблица 5.

Объект оценки	Земельные участки с кадастровыми номерами 16:24:000000:5995, 16:24:240301:3399 и 16:24:000000:5996				
Состав объекта оценки	№ п/п	Наименование	Адрес местоположения	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.
	1	Земельный участок с кадастровым номером 16:24:000000:5995	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение	16:24:000000:5995	899 836
	2	Земельный участок с кадастровым номером 16:24:240301:3399	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение	16:24:240301:3399	40 137
	3	Земельный участок с кадастровым номером 16:24:000000:5996	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение	16:24:000000:5996	6 088 752
Имущественные права на объект оценки/Ограничение прав Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности. Существующие обременения: доверительное управление в пользу ЗАО «Управляющая компания «ТФБ Капитал», охранная зона нефтепровода				
Характеристики объектов оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики объектов оценки приведены в документах, указанных в п. 1.13 Отчета				
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд недвижимости «ТФБ-Рентный инвестиционный фонд» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев в счетах депо владельцев инвестиционных паев.				
Заказчик оценки	АО «УК «ТФБ Капитал» Д.У. ЗПИФ рентный «ТФБ- Рентный Инвестиционный фонд» 125047, Россия, Москва, пер. Оружейный, д.15А, эт.5, пом.20, ком.1				
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений, в том числе при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности по РПБУ и МСФО, порядка определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.				
Вид стоимости	Справедливая стоимость.				
Задача оценки	Применение 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.				
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Не требуется				
Дата определения стоимости	15 мая 2019 г.				
Дата осмотра	Не производился согласно техническому заданию.				
Исполнитель оценки, юридическое лицо, с которым	Общество с ограниченной ответственностью «АВЕРТА ГРУПП» 119180, ГОРОД МОСКВА, УЛИЦА ЯКИМАНКА Б., ДОМ 31, ЭТАЖ 3 ПОМ I				

Оценщик заключил трудовой договор	ОГРН: 1107746552198 от 12.07.2010 7713710670/770601001 р/сч. 40702810497870000048 в Московский филиал ПАО АКБ «РОСБАНК» к/с 30101810000000000256 БИК 044525256 +7 (495) 514-60-46 http://www.avertagroup.ru , info@avertagroup.ru
Сведения о страховании ответственности юридического лица	Договор страхования ответственности оценщиков № 0346R/776/00011/19 от 06 марта 2019 г. с дополнительным соглашением к нему № 0346R/776/00011/19-01 от 15 апреля 2019 г. Страхователь: ООО «АВЕРТА ГРУПП» Страховщик: АО «АльфаСтрахование» Страховая сумма 500 000 010 руб. Период страхования: 15.04.2019 г. по 14.04.2020 г.
Оценщик	Денисюк Елена Евгеньевна НОУ «Институт профессиональной оценки», Москва Диплом о проф. переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», ПП№323174, 2003г.; НОУ ДПО «Институт профессионального образования», г.Москва Повышение квалификации по программе «Судебная экспертиза», 2013г Диплом о профессиональной переподготовке эксперта СРО (2016), Защищен диплом «Эксперт по независимой оценке квалификаций» ЦОК, (2017) НП саморегулируемая организация «Деловой союз оценщиков», Свидетельство №1058 от 06.04.2018г. Страховщик: АО «АльфаСтрахование». Страховой полис: №0346R/776/00018/19, дата выдачи 26 марта 2019г, срок действия полиса с 25.04.2019г. по 24.04.2020г. Страховая сумма: 30 000 000 руб. Квалификационный аттестат №008965-3 от 04 апреля 2018 г. по направлению «Оценка бизнеса» Квалификационный аттестат №001467-1 от 20 октября 2017 г. по направлению «Оценка недвижимости» Квалификационный аттестат №016825-2 от 22 марта 2019 г. по направлению «Оценка движимого имущества» Стаж работы в оценочной деятельности 15 лет. led28@yandex.ru 119180, ГОРОД МОСКВА, УЛИЦА ЯКИМАНКА Б., ДОМ 31, ЭТАЖ 3 ПОМ I
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Оценку проводить в предположении, что документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов, действительны на дату проведения оценки, а также что за период между датами проведения оценки и осмотра объекта оценки его состояние не претерпело существенных изменений, способных отразиться на оценке его справедливой стоимости. Оценка справедливой стоимости объекта оценки проводится исходя из предположений о том, что по состоянию на дату оценки объект оценки (доли участия) не являются предметом каких-либо сборов и разбирательств (в том числе судебных), не передавались в залог и не имели каких-либо иных форм ограничений в обороте. Мнение Оценщика не учитывает последующих изменений социальных, экономических, юридических и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки. После проведения процедуры согласования оценщику не требуется помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	Требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" соблюдены.

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

Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем Отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту.

Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.

1.4. Принятые при проведении оценки допущения и ограничивающие условия

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета.

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме, включая Приложение, и в целях, указанных в договоре и задании на оценку.

2. Отчет содержит профессиональное суждение подписавшего его Оценщика относительно справедливой стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в настоящем отчете.

3. Результаты оценки, приведенные в отчете, не могут быть использованы Заказчиком, иными пользователями отчета, а также Исполнителем и Оценщиком иначе, чем это предусмотрено договором и заданием на оценку.

4. Исполнитель и Оценщик не принимают на себя ответственности за достоверность информации, полученной в письменной или устной форме от представителей Заказчика и других лиц, упомянутых в отчете, независимо от того, подтверждена ли она документально. Они исходят из того, что такая информация является достоверной, если не противоречит профессиональному опыту оценщиков.

5. Оценщик не проводил технических и иных экспертиз в отношении объекта оценки и предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, которые могли бы повлиять на оценку его стоимости. Оценщик не несет ответственности за наличие подобных фактов и/или необходимость выявления таковых.

6. Оценка проводилась в предположении, что документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта, действительны на дату проведения оценки.

7. Исполнитель и Оценщик не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением ограничений или обременений прав собственности. Оцениваемый объект рассматривается как свободный от каких-либо ограничений или обременений, кроме оговоренных в настоящем отчете.

8. Мнение Оценщика относительно установленной в отчете величины справедливой стоимости объекта действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на стоимость объекта, если таковые не должны были быть предвидены ими в процессе выполнения работ.

9. От подписавшего отчет Оценщика, а также представителей Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

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

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

1.5. Особые допущения

1. Оценщик предполагает, что с даты проведения оценки до даты осмотра существенных изменений характеристик объекта, влияющих на его рыночную стоимость, не произошло.

2. В рамках настоящего отчета все расчеты выполнены в программе для работы с электронными таблицами Microsoft Office Excel без ограничения точности промежуточных

расчетов (количества знаков после запятой), округлены только итоговые значения искомым величин. Таким образом, проверка расчетов на калькуляторе может дать несущественно отличающийся результат.

3. Согласно Заданию на оценку результат оценки представлен без суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться рыночная стоимость объекта оценки.

1.6. Ограничения и пределы применения полученного результата

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

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

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

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

5. Определенная в Отчете стоимость объектов оценки представляет компетентное мнение Оценщика без каких-либо гарантий с их стороны в отношении условий последующей реализации или приобретения.

6. Согласно положению настоящего Отчета от Оценщика не требуется проведения дополнительных работ, находящимися за пределами его компетенции, если только не будут заключены иные соглашения.

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

8. Заказчик принимает на себя обязательства заранее освободить и обезопасить Оценщиков от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщикам, вследствие легального использования результатов настоящего Отчета.

9. Оценка произведена в предположении отсутствия ограничений и обременений Объекта оценки.

1.7. Применяемые стандарты оценки

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

Применяемые федеральные стандарты оценочной деятельности:

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

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

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

4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.

5. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

При оценке выполнялись требования стандартов и правил, используемых при проведении

оценки и утвержденных СРО оценщиков, членами которой являются оценщики.

1.8. Вид стоимости

В рамках настоящего Отчета оценке подлежит справедливая стоимость.

В Международном стандарте финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» дано следующее определение справедливой стоимости:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.9. Термины и определения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

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

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

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

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

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

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

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

Корректировка представляет собой операцию (часто - математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

1.10. Описание процесса оценки

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

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

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

В ходе выполнения оценки был проведен ряд независимых исследований и анализов. Оценщик связывался с девелоперами, экспертами рынка недвижимости для получения необходимой информации. Информация относительно нормативно-правовых актов, связанных с недвижимым имуществом, была получена из правовых баз данных. Были проанализированы различные аспекты рынка недвижимости – как прошлые тенденции, так и текущие данные.

ФСО №1 предписывает использование оценщикам, по возможности, всех трех подходов. Однако, в силу различных обстоятельств, например, уровня развития рынка данного вида имущества, типичности способов приобретения, степени достоверности и полноты исходных данных, доступных для проведения оценки, как правило, предпочтение может быть отдано одному (двум) из указанных подходов оценки, так как другие (другой) не обеспечивают достаточной точности результатов оценки. Выбор подхода или отказ от его использования должен быть мотивирован.

ФСО №7 рекомендует в случае недостатка рыночной информации для реализации того или иного подхода в соответствии с требованиями ФСО, указывать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поправочных к итоговому результату оценки недвижимости.

Итоговое суждение о стоимости основано на анализе оценщиком всей совокупности имеющейся рыночной информации и может представлять собой не только конкретное значение итоговой оценки стоимости, но и некоторые пределы оцененной стоимости.

Выбранные подходы к оценке стоимости, исходные данные, допущения и результаты проведенных расчетов подробно рассмотрены и изложены в следующих разделах отчета.

1.11. Перечень данных, использованных при проведении оценки

Информация относительно законов, постановлений Правительства РФ и иных нормативно-правовых актов, имеющих отношение к настоящей оценке, была получена из правовой базы «Консультант плюс».

Источниками рыночной информации являлись: данные сети «Интернет», аналитические статьи и статистика некоторых периодических изданий. Источники иной информации указаны далее по тексту Отчета.

При анализе рынка объекта оценки Оценщик исходил из необходимости сбора возможно более полной информации, существенной для проведения оценки объекта применяемыми методами. Многие рынки в России (в том числе и рассматриваемые) пока не являются открытыми в необходимой степени, реальные суммы сделок объявляются коммерческими тайнами, а официальные данные, доступные статистическим органам, зачастую не отражают реальной картины.

Часть суждений и расчетов проводится Оценщиком в условиях объективного недостатка информации. Вместе с тем, упомянутый недостаток информации является общим ограничением качества оценки в стране и не оказывает, по мнению Оценщика, дополнительного негативного влияния на результат оценки конкретного объекта. Информация, полученная из открытых источников, размещена в официальных печатных изданиях или на сайтах в сети Интернет с указанием владельца сайта и его реквизитов. После уточнения информации с представителями продавцов у оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной.

Исходные данные об объекте оценки для различных подходов получены из представленной Заказчиком документации, перечень которой приведен ниже, а копии документов, согласно ст.12 ФСО №3, приведены в Приложении к настоящему отчету. Информация, предоставленная Заказчиком на бумажных носителях, не содержит ошибок, внутренних противоречий, искажений данных. Документы, предоставленные заказчиком, подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке. Сведения относительно оцениваемого имущества, переданные Заказчиком и его представителями, не противоречат профессиональному опыту Оценщика и признаются достоверными и достаточными для идентификации объекта оценки.

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

1. Выписки из Единого государственного реестра недвижимости;
2. Схема расположения земельных участков и межевой план.

По мнению Оценщика, доступной рыночной информации достаточно для определения итоговой величины стоимости объекта оценки.

2. Описание объекта оценки

2.1. Состав объекта оценки

Объектом оценки являются земельные участки с кадастровыми номерами 16:24:000000:5995, 16:24:240301:3399 и 16:24:000000:5996.

Таблица 6. Состав объекта оценки

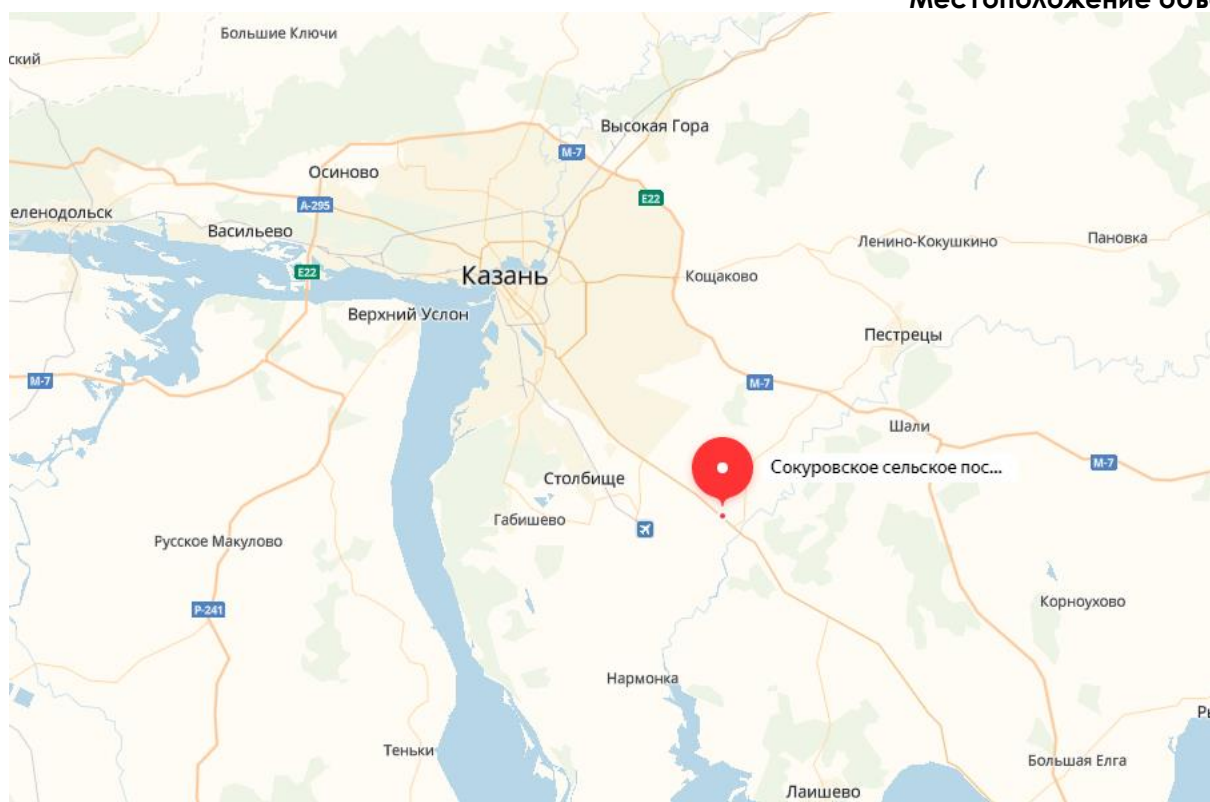
№п/п	Наименование	Адрес местоположения	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Вид права
1	Земельный участок с кадастровым номером 16:24:000000:5995	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение	16:24:000000:5995	899 836	Собственность
2	Земельный участок с кадастровым номером 16:24:240301:3399	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение	16:24:240301:3399	40 137	Собственность
3	Земельный участок с кадастровым номером 16:24:000000:5996	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение	16:24:000000:5996	6 088 752	Собственность

Субъект права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд недвижимости «ТФБ-Рентный инвестиционный фонд» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев в счетах депо владельцев инвестиционных паев.

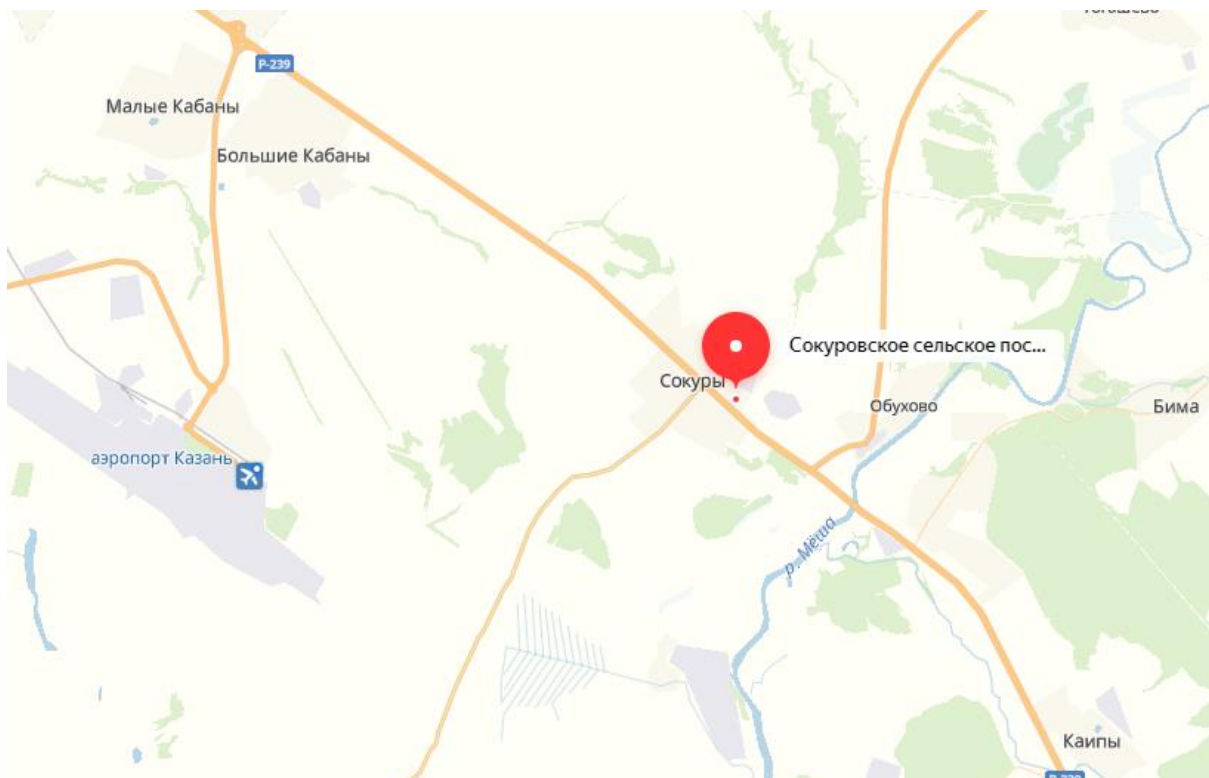
Существующие обременения: охранный зона нефтепровода. Данное обременение не оказывает влияние на возможность использования участков в с/х целях.

2.2. Местоположение объекта оценки

Местоположение объектов



Локальное местоположение объектов



Оцениваемые объекты расположены на удалении около 20 км от г. Казань, в районе сел. пос. Сокуры. Участки имеют сложную форму, частично доступны по асфальтированной дороге, коммуникации проходят по границе. Удаленность от г. Казань – около 20 км.

2.3.1. Сведения о количественных и качественных характеристиках участков

Информация представлена в следующих таблицах:

Таблица 7. Характеристика участка с кадастровым номером 16:24:000000:5995

Наименование	Земельный участок с кадастровым номером 16:24:000000:5995
Общая площадь земельного участка, кв.м.	899 836
Общая площадь земельного участка, соток	8 999,36
Кадастровый номер	16:24:000000:5995
Кадастровая стоимость, руб.	-
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства
Текущее использование	По назначению
Форма рельефа	Ровный
Наличие построек на земельном участке	Нет
Покрытие земельного участка	Нет
Вид права	Собственность
Наличие ГПЗУ	Нет
Форма участка	Сложная
Инженерное обеспечение коммуникациями	
Электроснабжение	

Таблица 8. Характеристика участка с кадастровым номером 16:24:240301:3399

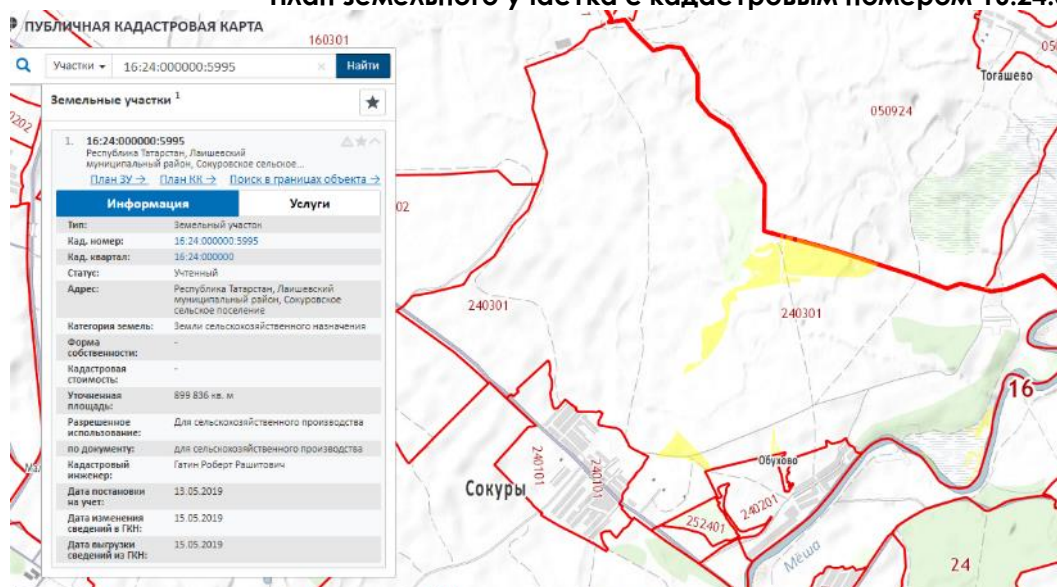
Наименование	Земельный участок с кадастровым номером 16:24:240301:3399
Общая площадь земельного участка, кв.м.	40 137
Общая площадь земельного участка, соток	401,37
Кадастровый номер	16:24:240301:3399
Кадастровая стоимость, руб.	-
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства
Текущее использование	По назначению
Форма рельефа	Ровный
Наличие построек на земельном участке	Нет
Покрытие земельного участка	Нет
Вид права	Собственность
Наличие ГПЗУ	Нет
Форма участка	Удобная

Наименование	Земельный участок с кадастровым номером 16:24:240301:3399
Инженерное обеспечение коммуникациями	
Электроснабжение	

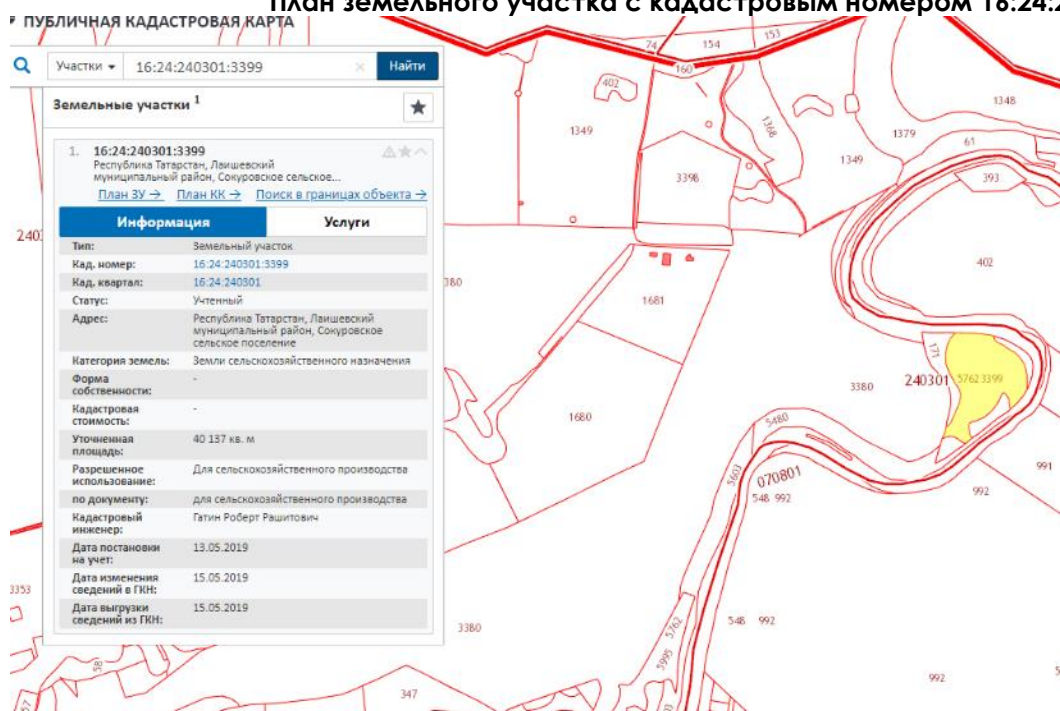
Таблица 9. Характеристика участка с кадастровым номером 16:24:000000:5996

Наименование	Земельный участок с кадастровым номером 16:24:000000:5996
Общая площадь земельного участка, кв.м.	6 088 752
Общая площадь земельного участка, соток	60 887,52
Кадастровый номер	16:24:000000:5996
Кадастровая стоимость, руб.	-
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства
Текущее использование	По назначению
Форма рельефа	Ровный
Наличие построек на земельном участке	Нет
Покрытие земельного участка	Нет
Вид права	Собственность
Наличие ГПЗУ	Нет
Форма участка	Сложная
Инженерное обеспечение коммуникациями	
Электроснабжение	

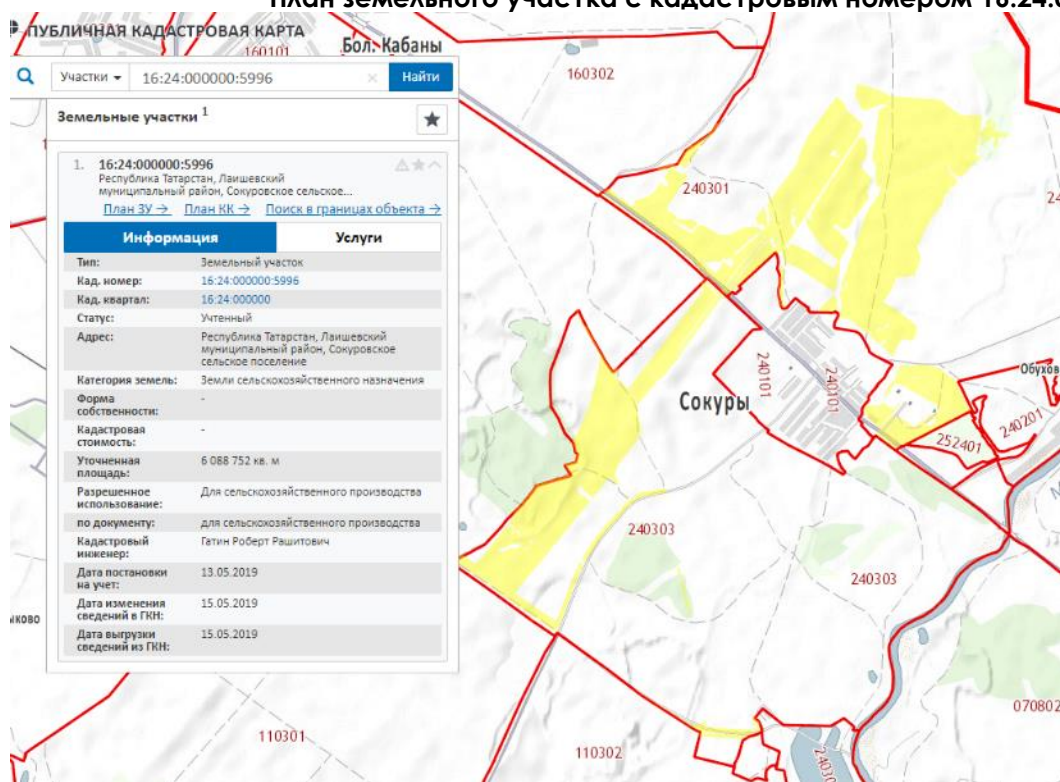
Планы земельных участков представлены ниже.

План земельного участка с кадастровым номером 16:24:000000:5995

План земельного участка с кадастровым номером 16:24:240301:3399



План земельного участка с кадастровым номером 16:24:000000:5996



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

3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Понятие наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем неперенными условиями такого использования являются: физическая возможность, должное обеспечение и финансовая оправданность такого рода действий.

Понятие наиболее эффективного использования подразумевает наряду с выгодами для собственника оцениваемого объекта, особую общественную пользу.

Подразумевается, что определение наиболее эффективного использования является результатом суждений экспертов на основе их аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

При определении вариантов наиболее эффективного использования Объекта оценки использовались четыре основных критерия анализа:

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

Законодательно разрешенное использование.

Целевое назначение Объектов – объекты с/х назначения.

Физически возможный вариант использования.

Как следует из характеристик оцениваемых объектов и инженерного обеспечения рассматриваемого земельного участка, наилучшим с точки зрения физической возможности использования является использование для разрешенного функционирования.

Экономически целесообразное использование.

Разрешенное использование объекта недвижимости должно обеспечить доход, превышающий затраты на его содержание и тем самым создавать дополнительную стоимость.

Максимально продуктивное использование.

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность и наивысшую стоимость из всех физически и законодательно возможных вариантов, при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений. Рассматриваемые земельные участки обеспечивают максимальную продуктивность и наивысшую стоимость в их разрешенном назначении.

Вывод: наиболее эффективное использование объектов недвижимости – сельскохозяйственное производство, согласно виду разрешенного использования.

4. Анализ рынка

4.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта¹

Инфляция по итогам 2018 г. составила 4,3 %, ускорившись с 2,5 % в 2017 году. По сравнению с предшествующим годом выросли темпы роста цен на все основные категории товаров в результате действия как общесистемных факторов, так и специфических факторов на рынках отдельных товаров и услуг. Основной вклад в инфляцию внесла динамика цен на продовольственные товары (1,7 п.п. из 4,3 %). Годовые темпы продовольственной инфляции по итогам декабря 2018 г. выросли до 4,7 % г/г (по сравнению с 3,5 % г/г в ноябре и 1,1 % в 2017 году). Максимальные темпы роста цен в данной товарной группе наблюдались на мясoproдукты (7,6 % г/г, в том числе мясо кур – 20,7 %), сахар (28,3 % г/г) и яйца (25,9 % г/г). Такая динамика была во многом связана с «локальными» факторами (снижение урожая, ухудшение эпизоотической обстановки), которые привели к временному сокращению предложения на рынках соответствующих товаров. В сегменте непродовольственных товаров рост цен ускорился до 4,1 % в 2018 г. по сравнению с 2,8 % в 2017 году. Сильнее всего в прошлом году выросли цены на табачные изделия (+10,1 % г/г), дизельное топливо (+15,0 %) и автомобильный бензин (+9,4 % г/г). В настоящее время Правительством Российской Федерации предприняты меры, позволяющие существенно снизить волатильность цен на моторное топливо (обратный акциз с демпфирующей компонентой, вступивший в силу с 1 января 2019 года). Помимо «локальных» факторов на рынках отдельных товаров и услуг, на инфляцию в течение 2018 г. оказывали повышательное давление общесистемные факторы. Первый из них – ослабление рубля на фоне снижения цен на нефть и оттока капитала. К корзине валют стран – торговых партнеров рубль в 2018 г. потерял 8,2 % 1, к доллару США – 13,0 % 1. Динамика валютного курса оказала повышательное давление на цены по целому ряду товаров и услуг (например, услуги зарубежного туризма за прошлый год подорожали на 9,8 %). Второй фактор – резкий рост объемов необеспеченного потребительского кредитования. За скользящий год портфель розничных кредитов увеличился на 1,4 трлн. руб., что стало значимым фактором инфляционного давления и роста импорта. Складывающаяся ситуация вызывает опасения в том числе с точки зрения реальных доходов населения, на динамику которых оказывают негативное влияние растущие процентные платежи. Кроме того, наблюдаемые темпы роста потребительского кредитования (около 20 % г/г) неустойчивы и являются источником рисков для экономической динамики в ближайшие годы.

В январе 2019 г. реализовались еще два проинфляционных фактора – повышение ставки НДС с 18 % до 20 % и связанное с ним частичное повышение тарифов на коммунальные услуги населению (на 1,7 % с 1 января). В результате инфляция за период 1–14 января составила 0,65 % (по сравнению с 0,21 % за аналогичный период прошлого года). По состоянию на 14 января потребительская инфляция, по оценке, ускорилась до 4,7 % г/г. При этом частичное повышение тарифов с 1 января при сохранении их суммарной индексации на уровне прошлого года станет дезинфляционным фактором во второй половине 2019 года. Если судить по недельным данным Росстата, которые рассчитываются по неполной корзине потребительских товаров и услуг, повышение НДС сказывается на динамике цен достаточно сдержанно. Ожидаемо ускорился рост цен на непродовольственные товары (в частности, на легковые автомобили). При этом темпы роста цен на продовольственные товары за исключением плодоовощной продукции, которые преимущественно облагаются льготной ставкой 10 %, несколько снизились по сравнению с декабрем (среднесуточный темп роста цен за первые 2 недели января составил 0,024 %, в декабре – 0,030 %), хотя и остаются выше уровней соответствующего периода прошлого года.

¹<http://economy.gov.ru/>

Таблица 1. Основные показатели прогноза социально-экономического развития

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
ВВП, % г/г реальный рост	1,5	1,9	1,4	2,0	3,1	3,2	3,2	3,3
ВВП номинал (млрд.руб)	92037	100519	106154	111558	119385	128074	137715	148258
ИПЦ, % г/г (на конец периода)	2,5	3,1	4,3	3,8	4,0	4,0	4,0	4,0
Курс доллара (среднее за период)	58,3	60,8	63,2	63,8	64	64,7	66,3	68,0
Инвестиции в основной капитал (млрд. рублей)	15967	17339	18775	21088	23498	26135	29039	32183
Оборот розничной торговли (млрд. рублей)	29813	31354	33325	35357	37641	40086	42757	45667
Реальная з/п. % г/г	2,9	6,3	0,8	1,5	2,3	2,8	2,8	2,8
Номинальная з/п. % г/г	6,7	9,0	5,1	5,2	6,4	7,0	6,9	6,9
Номинальная з/п: бюджетный сектор, % г/г	6,2	13,1	2,7	4,6	5,1	6,0	5,9	5,9
Номинальная з/п: частный сектор, % г/г	6,8	7,5	6,0	5,4	6,9	7,2	7,2	7,2
ФЗП номинальный (млрд.руб)	20821	22635	23800	25057	26656	28495	30473	32597
Индекс промышленного производства, % г/г	2,1	2,5	2,1	2,6	2,9	3,2	3,3	3,4
Счет текущих операций (млрд. долл)	32,7	83,2	67,4	46,2	35,6	28,4	23,1	19,3
Финансовый счет (кроме резервных активов) (млрд. долл)	10,0	18,0	14,0	4,0	0,0	-1,0	-1,0	1,0
Экспорт товаров (млрд. долл)	353	440	445	447	460	476	49	514
Импорт товаров (млрд. долл)	238	275	290	307	325	343	362	380
Изменение валютных резервов (млрд. долл)	22,6	65,5	53,3	42,2	35,7	29,9	24,5	18,5

4.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

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

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

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

Рынок недвижимости подразделяется на следующие сегменты:

- рынок жилой недвижимости;

Рынок жилья подразделяется на рынок городского жилья и рынок загородного жилья. Городской жилой фонд делится на несколько групп: жилье низкого качества, типовое жилье,

застройки сталинских времен, дома улучшенной планировки, элитное жилье. При этом качество жилья и его местоположение являются основными параметрами, влияющими на спрос на рынке жилья и учитываемыми в ценах на жилье. Формирование рынка загородного жилья связано со снятием ограничений на индивидуальное загородное строительство. Спрос на загородное жилье в первую очередь зависит от его месторасположения.

- рынок коммерческой недвижимости;

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

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

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

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

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

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

- рынок земельных участков.

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

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

Таблица 10. Классификация рынков недвижимости²

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, имущественных комплексов, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных и складских помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений (офисных, торговых)
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства

² Экономика недвижимости: Учебное пособие: «Экономика недвижимости», Таганрогский государственный радиотехнический университет, С.В. Гриненко, Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004.

Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли – продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

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

Согласно назначению текущего использованию объекта недвижимости, а также анализу наиболее эффективного использования, объект оценки относится к сегменту - рынок земельных участков, в том числе:

- функциональное назначение – с/х;
- отраслевая принадлежность – с/х.

Учитывая сегмент, к которому относится оцениваемый объект, Оценщиком выполнен обзор рынка земельных участков.

4.3 Обзор рынка земельных участков³

Рыночная стоимость участков всегда учитывает тип, доходность бизнеса или единого объекта недвижимости, а значит, и стоимость земли в разных случаях будет различаться. Исторический центр - наиболее востребованная зона г.Казани, где возможно строительство практически любых объектов, за исключением многоэтажных жилых домов. Зона является не только деловым, но и культурно-развлекательным центром, поэтому здесь сконцентрированы как офисноделовые здания, так и торговые центры, рестораны, другой высокодоходный бизнес. За последние 5 – 7 лет резко изменилась структура зданий по назначению – вместо многочисленных двух-трех этажных жилых зданий старой постройки были отстроены современные офисные и торгово-развлекательные центры. Вместе с тем, на стала застраиваться и малоэтажными жилыми застройками улучшенной планировки (включая коттеджи и коттеджные поселки). Отсюда, стоимость земельных участков в зоне намного выше, чем в других зонах города.

Зона массовой застройки жилья (основные транспортные магистрали) – наиболее крупная зона в городе. Сюда можно отнести большую часть Советского, Московского, Приволжского, НовоСавиновского и Кировского районов. Зона характеризуется значительными по площади жилыми кварталами различных годов застройки, здесь сконцентрированы крупные торговые комплексы, офисные центры, небольшие торговые точки, автостоянки и СТО и т.д. В отличие от зоны исторического центра, зона массовой застройки практически не претерпела изменений во исполнение Программы ликвидации ветхого жилья – снос старых зданий был незначителен.

Промышленная зона характерна, в основном, для окраин городов, для районов, где сконцентрированы промышленные предприятия. С другой стороны, выделение этой зоны достаточно условно, т.к. к этой зоне можно отнести и районы, находящиеся относительно недалеко от центра. Например, это район ул.Технической (от пл.Вахитова до п. Борисково), район ул. Нариманова (где находится целый ряд предприятий химической промышленности и машиностроения) и др. Тем не менее, к производственной зоне можно отнести часть Приволжского, Советского, Авиастроительного районов. Наиболее характерная черта зоны – застройка имеет преимущественно производственно-складской характер. Это значительные по площади производственные базы, территории, занятые цехами предприятий, заводоуправлениями, складскими массивами. Наиболее яркими представителями этой зоны являются, по нашему мнению, ул.Техническая, Магистральная, Тихорецкая, район Оргсинтеза, п.Левченко, производственно-складская зона от компрессорного завода до п. Дербышки и ряд других. Для производственной зоны характерно отсутствие крупных торговых комплексов, офисных зданий современных конструкций, жилые здания обычно характеризуются

³ <http://www.akbars-capital.ru/upload/iblock/81b/otchet-ob-otsenke-imushchestva-47k-2017-zpif-ak-bars-gorizont.pdf>

малозатяжностью. Другая характерная черта зоны – предлагаемые на продажу земельные участки обычно имеют значительную площадь (до нескольких гектаров) и характеризуются наименьшими ценами по сравнению с другими зонами города. Для этой зоны наиболее характерной чертой является предложения имущественных комплексов, включая земельный участок и ряд зданий и сооружений. Стоимость земельного участка в этом случае сложно определить, т.к. стоимость улучшений также достаточно резко колеблется.

В центральных районах города таких объектов, практически не имеется. На стоимость земли влияет и следующий, очень важный фактор – это назначение участка. Анализ показывает, что наиболее значительны цены под строительство офисных, офисно-торговых объектов, торгово-развлекательных и гостиничных комплексов, АЗС и т.п.

Физические характеристики в настоящее время не играют большой роли на рынке земли. В самом общем случае – чем меньше площадь участка, тем выше его стоимость. В последние 2-3 года разница в ценах между участками площадью до 1-2 тыс.кв.м. и более 1 га выровнялась. Разница обычно не превышает 10-20%. Это связано в первую очередь, с уменьшением количества свободных участков в городе и экономической ситуацией в целом. Следует отметить, что основные продажи земельных участков осуществляются в гг.Казань, Наб.Челны, Альметьевск, Зеленодольск, и редко – в других наиболее крупных городах республики. В сельских районах, небольших населенных пунктах рынок не достаточно развит (за исключением рынка земли под ИЖС, сельскохозяйственного назначения). Стоимость земельных участков, как и других объектов недвижимости, во многом определяется преимуществами и недостатками их географического расположения, близостью транспортных магистралей, престижностью района и уровнем деловой активности в нем, развитием городской инфраструктуры, законодательными ограничениями на использование земельного участка.

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

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

Данные о предложениях по продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым по основным ценообразующим факторам приведены в таблице ниже:

Таблица 11. Обнаруженные предложения

Источник	Цена, руб.	Площадь, кв. м.	Цена за кв. м., руб.
https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_5.26_ga_snt_dnp_1675093755	4 300 000	526	8 175
https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_22.92_ga_snt_dnp_1507613340	12 606 000	2 292	5 500
https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_5.5_ga_snt_dnp_1548560131	2 900 000	550	5 273
https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_4.5_ga_snt_dnp_89075323	1 500 000	450	3 333
https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_9.5_ga_snt_dnp_1262407721	3 000 000	950	3 158
https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_snt_dnp_1119293616	3 700 000	500	7 400
https://www.avito.ru/pestretsy/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_snt_dnp_1252692006	1 100 000	500	2 200
https://www.avito.ru/pestretsy/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_snt_dnp_1153233442	500 000	500	1 000
https://www.avito.ru/pestretsy/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_snt_dnp_1295491978	800 000	500	1 600
https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_6.24_ga_snt_dnp_1517852562	3 000 000	624	4 808
https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_6.4_ga_snt_dnp_946820547	3 100 000	640	4 844
https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_19.6_ga_snt_dnp_1519538477	12 000 000	1 960	6 122
https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_12_ga_snt_dnp_1633988876	1 800 000	1 200	1 500
https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_snt_dnp_1224618018	2 000 000	1 000	2 000
https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_snt_dnp_69391733	2 000 000	500	4 000
https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_4.48_ga_snt_dnp_1280290943	750 000	448	1 674
https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_snt_dnp_1572182523	1 000 000	500	2 000
https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_5.4_ga_snt_dnp_1692881982	1 100 000	540	2 037
https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_4.48_ga_snt_dnp_764839035	650 000	448	1 451

Данные о предложениях по продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым по основным ценообразующим факторам приведены в таблице при расчете справедливой стоимости объектов с применением сравнительного подхода.

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

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

Таблица 12. Ценообразующие факторы для недвижимости

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

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

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

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

Можно отметить следующие факторы, которые могут оказать влияние на цены на недвижимость:

- возможный рост геополитической напряженности. В таких условиях прогнозы курсов валют и поведения рынков выполнить затруднительно;
- кризис в банковском секторе, резкое падение доходов населения и сокращение платежеспособного спроса на недвижимость;
- нестабильность в отношении цен на нефть, которые, учитывая геополитическую ситуацию, могут быть снижены, что будет являться следствием санкций Запада в отношении России;
- ухудшение условий ипотечного кредитования.

Факторы рынка коммерческой недвижимости Казани:

- предложение на рынке недвижимости Казани формируется в наибольшей степени за счет вторичного рынка;
- наиболее значительный сегмент предложения земельных участков находится в диапазоне 1 500-2 500 рублей/кв. м.;

5. Описание процесса оценки объекта недвижимости

5.1. Понятие справедливой стоимости. Методика расчетов

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

В принципе, это международное понятие соответствует определению рыночной стоимости.

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

Кредитная организация отражает во внутренних документах:

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

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

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

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

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

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

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

5.2. Характеристика подходов оценки справедливой стоимости

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

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

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы

и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297, разд. III).

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

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

Согласование результатов

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

Согласно п. 28 ФСО 7 «В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости».

5.3. Описание подходов и методов оценки справедливой стоимости

5.3.1. Доходный подход

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

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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

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

- метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

- метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

- метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов - и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

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

- для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи; 3) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

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

- метод прямой капитализации дохода (предполагается, что приносимый объектом доход, будет относительно постоянным);

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

5.3.2. Сравнительный подход

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Процентные;
- Стоимостные относительные;
- Стоимостные абсолютные.

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

Стоимостные поправки:

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

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

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

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

5.3.3. Затратный подход

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

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

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

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

6. определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;
- для целей определения справедливой стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;
 1. расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании;
 2. данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
 3. данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
 4. сметных расчетов;
 5. информации о рыночных ценах на строительные материалы;
 6. других данных;
- затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;
- для целей оценки справедливой стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;
- величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

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

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

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства.

Использование затратного подхода Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р, не предусмотрено. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения. В связи с этим, затратный подход для оценки объекта оценки в рамках отчета об оценке не применялся.

На рынке не представлено достаточное количество информации, для реализации доходного подхода, применение метода предполагаемого использования в отсутствии данных о фактическом использовании несет в себе существенную погрешность, рынок арендных ставок подобных участков в свободном доступе не представлен.

Проведенный анализ показал, что по состоянию на дату оценки на рынке представлено достаточное количество земельных участков, схожих с оцениваемым по основным ценообразующим параметрам. Таким образом, Оценщик считает возможным применение метода сравнения продаж в рамках сравнительного подхода для определения рыночной стоимости объекта оценки.

Последовательность расчетов включала:

расчет стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом;

заключение о рыночной стоимости оцениваемого объекта.

5.5. Определение справедливой стоимости земельного участка сравнительным подходом

Сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами. Далее вносятся корректировки, учитывающие различия между оцениваемым объектом и аналогами.

Стоимость земельного участка сравнительным подходом была определена методом сравнения продаж на основании анализа предложений вторичного рынка продаж земельных участков.

Использование сравнительного подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж подразумевает следующие шаги: изучение рынка и отбор предложений на продажу объектов недвижимости (аналогов), которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом; сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту-аналогу: о цене предложения, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и других условиях сделки; анализ и сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи; корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом; согласование скорректированных цен сопоставимых объектов и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта. В оценочной практике корректировки вносятся по ценообразующим факторам, которые характеризуют объект оценки и сопоставимые объекты аналоги. При корректировке ценовых показателей для сравнимых объектов все корректировки производятся от объекта сравнения к объекту оценки.

Оценщику при выборе аналогов были доступны сведения о ценах предложения по земельным участкам из баз данных по коммерческой недвижимости, в т.ч.: <http://zдание.info>, <http://www.7788.ru> и др.

Основным правилом выбора аналогов было выбор земельных участков с/х назначения, наиболее сходных объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам (т.е. имеющих минимальное количество отличий).

В качестве аналогов для земельных участков при проведении прямого сравнительного анализа предложений по купле-продаже земельных участков выбраны земельные участки (всего 3 аналога), расположенных на удалении до 30 км от Казани, с основным видом разрешенного использования «для с/х производства».

5.4.1 Описание сопоставимых объектов-аналогов

Оценщиком были найдены следующие объекты-аналоги на рынке недвижимости:

Таблица 13. Описание объектов-аналогов

Характеристики объектов-аналогов	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют
Особые условия (компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью)	Обременения отсутствуют	Обременения отсутствуют	Обременения отсутствуют
Дата предложения	Май 2019	Май 2019	Май 2019
Адрес	Республика Татарстан, Пестречинский муниципальный район, Кулаевское сельское поселение	Республика Татарстан, Лаишевский район, село Сапуголи	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Кирбинское сельское поселение
Форма участка	Правильная	Правильная	Правильная
Общая площадь, кв. м.	50 001	120 000	44 790
Коммуникации	По границе	По границе	По границе
Наличие проекта	нет	нет	нет
Наличие строений	нет	нет	нет
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
Цена предложения, руб.	800 000	1 800 000	650 000
Цена предложения, руб./кв. м.	16	15	15
Контакты	8-965-607-09-55, Сергей	8-906-333-04-33, Юлия	8-915-096-44-64, Сергей
Источник информации	https://www.avito.ru/pestretsy/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_snt_dnp_1295491978	https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_12_ga_snt_dnp_1633988876	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_4.48_ga_snt_dnp_764839035

5.4.2 Выбор единицы сравнения

В качестве единицы сравнения при оценке стоимости для оцениваемого земельного участка выбирается количество рублей за 1 кв.м. площади земельного участка. Выбор данной единицы сравнения связан с тем, что это общепринятая единица сравнения, используемая участниками рынка при заключении договоров купли-продажи, является общей для объекта оценки и объектов аналогов и имеющейся информации по аналогам достаточно для ее расчета. Выбранная единица сравнения является удельной величиной, что позволяет корректно сравнивать объекты различной площади, а также типичной величиной на рынке оцениваемого объекта.

Иногда участниками рынка используется количество долларов за 1 сотку площади – данная единица сравнения кратна выше приведенной единице сравнения на курс доллара на дату оценки. Для перевода долларовой единицы сравнения в рублевую единицу сравнения Оценщик используется официальный курс доллара США на дату оценки по данным Банка России.

Также участниками рынка используются единицы сравнения равная количеству рублей/долларов США за 1 кв.м площади земельного участка – данные единицы сравнения кратны выше приведенной единице сравнения на курс доллара на дату оценки и/или 100 к 1 (соотношение площади 1 сотка и 1 кв.м). Остальные единицы сравнения практически не используются участниками рынка (см. обзор рынка объекта оценки), в объявлениях не публикуется достаточно информации для их расчета, поэтому не рассматриваются в Отчете.

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

Для того чтобы рассчитать величину стоимости за единицу сравнения объекта оценки в рамках сравнительного подхода, необходимо провести анализ цен предложения объектов-аналогов и выполнить и корректировки цен предложения в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым Объектом.

В настоящем расчете были определены корректировки по ценообразующим факторам:

- на состав передаваемых прав на объект,
- на условия финансирования,
- на состояние рынка (дату предложения/сделки),
- на местоположение,
- на категорию земель, вид разрешенного использования,
- наличие инженерных коммуникаций / согласованных и оплаченных ТУ на подключение инженерных коммуникаций,
- на масштаб (размер площади объекта),
- на наличие подъездных путей

Формула расчета скорректированной единицы сравнения:

$$Ц_n = Ц_d * (1 + K\%) \text{ или } Ц_n = Ц_d + K_a, \text{ где}$$

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

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

$K\%$ - относительная корректировка в %;

$(1+K\%)$ – корректирующий коэффициент;

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

Обоснование вносимых корректировок

Качество прав

Земельный участок, представленный к оценке, оценивается исходя из права собственности, объекты-аналоги предложены также на праве собственности, введение корректировки не требуется.

Условия финансирования

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

Условия рынка

Изменение цен во времени - данная корректировка отражает изменение справедливой стоимости за объект оценки в зависимости от даты предложения объектов - аналогов. Дата предложения объектов аналогов актуальна на дату оценки, величина корректировки равна 0%.

Отличие цены предложения от цены сделки

Скидка на отличие цены предложения от цены сделки при продаже была определена согласно СРК 2019 и составляет 11,43% (Среднее для крупных городов).

1.11. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ

Таблица 68. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2019 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
	Крупные города								
Воронеж	4-6 (5)	7-9 (8)	3-5 (4)	7-9 (8)	5-7 (6)	10-11 (10,5)	6-8 (7)	11-13 (12)	10 – 12 (11)
Екатеринбург	5-6 (5,5)	7-8 (7,5)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-7 (6)	8-10 (9)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Краснодар	3-4 (3,5)	6-8 (7)	5-7 (6)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	5-7 (6)	9-11 (10)	10-13 (11,5)
Москва	4-5 (4,5)	6-8 (7)	5-9 (7)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-14 (12)	10-14 (12)
Новосибирск	4-7 (5,5)	7-9 (8)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	5-7 (6)	9-11 (10)	6-7 (6,5)	10-12 (11)	10-11 (10,5)
Ростов-на-Дону	4-6 (5)	7-9 (8)	5-7 (6)	10-12 (11)	5-7 (6)	10-12 (11)	7-8 (7,5)	11-13 (12)	10-14 (12)
С.- Петербург	4-5 (4,5)	6-9 (7,5)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	6-10 (8)	11-12 (11,5)	10-14 (12)
Среднее по крупным городам в марте 2019 г.	4,78	7,57	5,85	9,28	6,00	10,07	7,07	11,35	11,43

Местоположение земельного участка, транспортная доступность

Местоположение участков сопоставимо, корректировка не требуется.

Форма земельного участка

Земельные участки с кадастровыми номерами 16:24:000000:5995 и 16:24:000000:5996 имеют неправильную форму и представляют сложность для обработки. Таким образом, необходимо введение корректировки, которая определялась согласно Справочнику оценщика недвижимости 2018 под редакцией Л. А. Лейфера и составила $1/1,37-1=27\%$:

Таблица 44

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под пашни			
Отношение удельной цены земельных участков, удобных для механизированной обработки, к удельной цене участков сложной конфигурации, механизированная обработка которых затруднена	1,37	1,24	1,50
Земельные участки под кормовые угодья			
Отношение удельной цены земельных участков, удобных для механизированной обработки, к удельной цене участков сложной конфигурации, механизированная обработка которых затруднена	1,29	1,16	1,41

Площадь земельного участка

Корректировка связана с тем, что удельная стоимость объектов с большей площадью ниже удельной стоимости малых объектов. Размер корректировки определен согласно Справочнику оценщика недвижимости 2018 под редакцией Л. А. Лейфера

Таблица 35

Земельные участки под пашни						
Площадь, га		аналог				
		<10	10-30	30-100	100-1000	≥1000
объект оценки	<10	1,00	1,07	1,21	1,49	1,58
	10-30	0,93	1,00	1,13	1,39	1,48
	30-100	0,83	0,89	1,00	1,24	1,31
	100-1000	0,67	0,72	0,81	1,00	1,06
	≥1000	0,63	0,68	0,76	0,94	1,00

Разрешенное использование земельного участка

Все объекты предназначены для с/х производства, введение корректировки не требуется.

Инженерные коммуникации

Объект оценки и объекты-аналоги обладают возможностью подключения коммуникаций, корректировка не требуется.

Наличие дополнительных улучшений

В рамках настоящего расчета оцениваемый участок рассматривается как свободный от застроек. Также не имеют улучшений все аналоги, корректировки не вводились.

Стоимость кв. м.. объекта оценки определялась как средневзвешенное откорректированных цен 1 кв. м. объектов-аналогов. Расчет весов для скорректированной единицы сравнения каждого аналога рассчитывался следующим образом:

Для каждого аналога определялась сумма по модулю величин внесенных корректировок (сумма аналога). Для этого относительные корректировки переводятся в абсолютные через умножение относительной корректировки на единицу сравнения аналога до внесения корректировки. Далее суммируются суммы модулей корректировок по всем аналогам (общая сумма). Далее для каждого аналога определялось частное от деления общей суммы к сумме количества внесенных ненулевых корректировок аналога, т.е. общая сумма / сумма аналога, что дает частное 1. Полученные значения снова складывались, что дает сумму 2 и вес определялся как отношение частное 1 к сумме 2.

Далее рассчитывается произведение веса аналога на величину скорректированной единицы сравнения аналога, и полученные значения суммируются по всем использованным для расчета аналогам.

Расчет коэффициента вариации

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

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

Расчет справедливой стоимости земельного участка приведен в следующей таблице.

.

Таблица 14. Расчет стоимости права аренды земельного участка с кадастровым номером 16:24:000000:5995

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь	кв. м.	-	50 001	120 000	44 790
Цена предложения единицы сравнения	руб./кв. м.	-	16	15	15
Корректировка на уторговывание	[%]	-	-11,43%	-11,43%	-11,43%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения	руб./кв. м.	-	14	13	13
Вид права	-	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв. м.	-	14	13	13
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м.	-	14	13	13
Особые условия (компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью)	-	Обременения отсутствуют	Обременения отсутствуют	Обременения отсутствуют	Обременения отсутствуют
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м.	-	14	13	13
Условия рынка	Изменение цен во времени (дата предложения)	Май 2019	Май 2019	Май 2019	Май 2019
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв. м.	-	14	13	13
Местоположение	Адрес	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение	Республика Татарстан, Пестречинский муниципальный район, Кулаевское сельское поселение	Республика Татарстан, Лаишевский район, село Сапуголи	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Кирбинское сельское поселение
	Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Форма участка	Неправильная	Правильная	Правильная	Правильная
	Корректировка	-	-27,0%	-27,0%	-27,0%
Корректировка	[%]	-	-27,0%	-27,0%	-27,0%
Скорректированная цена	руб./кв. м.	-	10	9	9
Физические характеристики Корректировка Скорректированная цена	Общая площадь, кв. м.	899 836	50 001	120 000	44 790
	Корректировка	-	-17%	-11%	-17%
	Коммуникации	По границе	По границе	По границе	По границе
	Корректировка	-	0%	0%	0%
	Наличие проекта	нет	нет	нет	нет
	Корректировка	-	0%	0%	0%

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Наличие строений	нет	нет	нет	нет
	Корректировка	-	0%	0%	0%
	[%]	-	-17,0%	-11,0%	-17,0%
	руб./кв. м.	-	8	8	7
Экономические характеристики	Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Скорректированная цена	Корректировка	-	0%	0%	0%
Экономические характеристики Корректировка Скорректированная цена Корректировка Скорректированная цена	Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
	Корректировка	-	0%	0%	0%
	[%]	-	0%	0%	0%
	руб./кв. м.	-	8	8	7
Общая валовая коррекция	-	-	55,4%	49,4%	55,4%
Весовой коэффициент	-	-	0,327091	0,345818	0,327091
Средневзвешенная стоимость	руб./кв. м.	8			
Справедливая стоимость	руб.	7 198 688			

Таблица 15. Расчет стоимости права аренды земельного участка с кадастровым номером 16:24:240301:3399

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь	кв. м.	-	50 001	120 000	44 790
Цена предложения единицы сравнения	руб./кв. м.	-	16	15	15
Корректировка на уторговывание	[%]	-	-11,43%	-11,43%	-11,43%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения	руб./кв. м.	-	14	13	13
Вид права	-	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв. м.	-	14	13	13
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м.	-	14	13	13
Особые условия (компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью)	-	Обременения отсутствуют	Обременения отсутствуют	Обременения отсутствуют	Обременения отсутствуют
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0%

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная цена	руб./кв. м.	-	14	13	13
Условия рынка	Изменение цен во времени (дата предложения)	Май 2019	Май 2019	Май 2019	Май 2019
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв. м.	-	14	13	13
Местоположение	Адрес	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение	Республика Татарстан, Пестречинский муниципальный район, Кулаевское сельское поселение	Республика Татарстан, Лаишевский район, село Сапуголи	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Кирбинское сельское поселение
	Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Форма участка	Правильная	Правильная	Правильная	Правильная
	Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв. м.	-	14	13	13
Физические характеристики Корректировка Скорректированная цена	Общая площадь, кв. м.	40 137	50 001	120 000	44 790
	Корректировка	-	0%	7%	0%
	Коммуникации	По границе	По границе	По границе	По границе
	Корректировка	-	0%	0%	0%
	Наличие проекта	нет	нет	нет	нет
	Корректировка	-	0%	0%	0%
	Наличие строений	нет	нет	нет	нет
	Корректировка	-	0%	0%	0%
	[%]	-	0,0%	7,0%	0,0%
Экономические характеристики	руб./кв. м.	-	14	14	13
	Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Скорректированная цена	Корректировка	-	0%	0%	0%
Экономические характеристики Корректировка Скорректированная цена Корректировка Скорректированная цена	Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
	Корректировка	-	0%	0%	0%
	[%]	-	0%	0%	0%
	руб./кв. м.	-	14	14	13
Общая валовая коррекция	-	-	11,4%	18,4%	11,4%
Весовой коэффициент	-	-	0,361650	0,276699	0,361650
Средневзвешенная стоимость	руб./кв. м.	14			
Справедливая стоимость	руб.	561 918			

Таблица 16. Расчет стоимости права аренды земельного участка с кадастровым номером 16:24:000000:5996

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
----------------------------	--------------------------------------	--------------------	----------	----------	----------

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь	кв. м.	-	50 001	120 000	44 790
Цена предложения единицы сравнения	руб./кв. м.	-	16	15	15
Корректировка на уторговывание	[%]	-	-11,43%	-11,43%	-11,43%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения	руб./кв. м.	-	14	13	13
Вид права	-	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв. м.	-	14	13	13
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м.	-	14	13	13
Особые условия (компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью)	-	Обременения отсутствуют	Обременения отсутствуют	Обременения отсутствуют	Обременения отсутствуют
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м.	-	14	13	13
Условия рынка	Изменение цен во времени (дата предложения)	Май 2019	Май 2019	Май 2019	Май 2019
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв. м.	-	14	13	13
Местоположение	Адрес	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение	Республика Татарстан, Пестречинский муниципальный район, Кулаевское сельское поселение	Республика Татарстан, Лаишевский район, село Сапуголи	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Кирбинское сельское поселение
	Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Форма участка	Неправильная	Правильная	Правильная	Правильная
	Корректировка	-	-27,0%	-27,0%	-27,0%
Корректировка	[%]	-	-27,0%	-27,0%	-27,0%
Скорректированная цена	руб./кв. м.	-	10	9	9
Физические характеристики Корректировка Скорректированная цена	Общая площадь, кв. м.	6 088 752	50 001	120 000	44 790
	Корректировка	-	-33%	-28%	-33%
	Коммуникации	По границе	По границе	По границе	По границе
	Корректировка	-	0%	0%	0%
	Наличие проекта	нет	нет	нет	нет
	Корректировка	-	0%	0%	0%
	Наличие строений	нет	нет	нет	нет

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Корректировка	-	0%	0%	0%
	[%]	-	-33,0%	-28,0%	-33,0%
	руб./кв. м.	-	7	6	6
Экономические характеристики	Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Скорректированная цена	Корректировка	-	0%	0%	0%
Экономические характеристики Корректировка Скорректированная цена Корректировка Скорректированная цена	Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
	Корректировка	-	0%	0%	0%
	[%]	-	0%	0%	0%
	руб./кв. м.	-	7	6	6
Общая валовая коррекция	-	-	71,4%	66,4%	71,4%
Весовой коэффициент	-	-	0,329350	0,341300	0,329350
Средневзвешенная стоимость	руб./кв. м.	6			
Справедливая стоимость	руб.	36 532 512			

5.6. Согласование результатов оценки недвижимого имущества. Расчет итоговой стоимости объектов недвижимости

В оценке применялся один подход, согласование не требуется.

6.Итоговое заключение о стоимости

В результате проведенных расчетов Оценщик пришел к выводу, что справедливая стоимость объектов оценки по состоянию и в ценах на дату оценки 15.05.2019г., составляет, округленно:

Таблица 17. Результаты оценки

№ п/п	Наименование актива	Справедливая стоимость, руб.
1	Земельный участок с кадастровым номером 16:24:000000:5995	7 198 688
2	Земельный участок с кадастровым номером 16:24:240301:3399	561 918
3	Земельный участок с кадастровым номером 16:24:000000:5996	36 532 512

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

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

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

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

Генеральный директор
ООО «АВЕРТА ГРУПП»

А.А. Шаров

Оценщик

Денисюк Е.Е.

21 мая 2019г.

7.Заявление о проведенной оценке (сертификат оценки)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Результат оценки признается действительным на дату оценки.

Генеральный директор
ООО «АВЕРТА ГРУПП»

Оценщик

А.А. Шаров

Е.Е. Денисюк

21 мая 2019г.

8.Список используемой литературы

Нормативные материалы

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

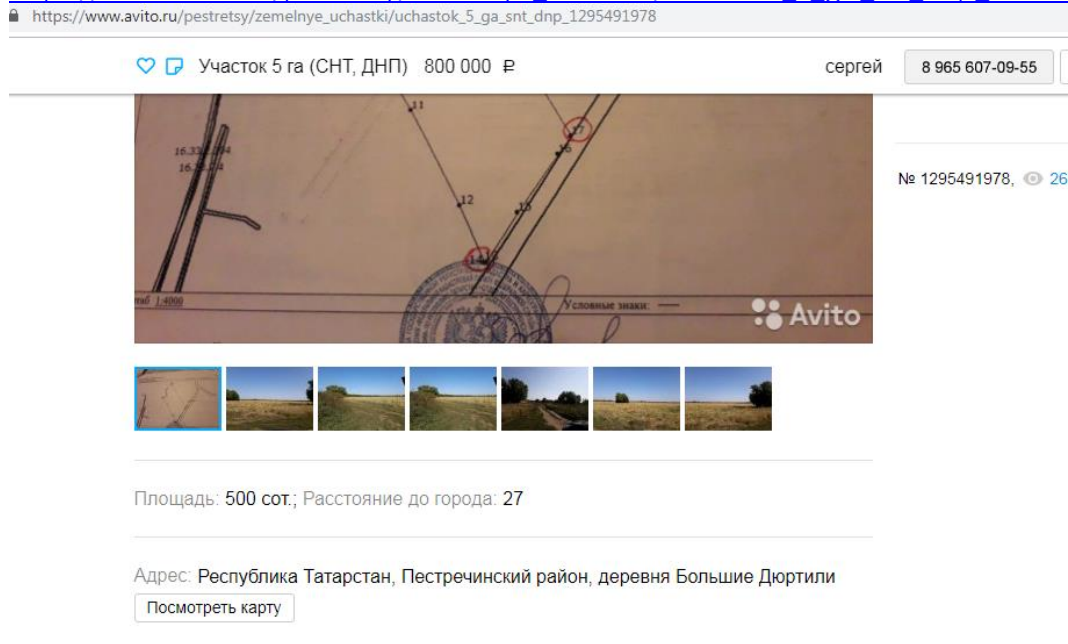
Методические материалы

- Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002. – 512 с.;
- Джек Фридман, Николас Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости, Перевод с английского, Дело, Лтд. М., 1995 – 480 с.;
- Методические рекомендации по определению справедливой стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 г. № 568-р;
- Методические рекомендации по определению справедливой стоимости права аренды земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 г. № 1102-р;
- Методика определения физического износа гражданских зданий, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27 октября 1970г. № 404;
- Ведомственные строительные нормы ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий», утвержденные приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР от 24 декабря 1986 года N 446;
- Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №9) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2011. – 50 с.;

9. Приложения

Принт-скрины объектов-аналогов

https://www.avito.ru/pestretsy/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_snt_dnp_1295491978



Участок 5 га (СНТ, ДНП) 800 000 ₽ сергей 8 965 607-09-55

№ 1295491978, 26

Площадь: 500 сот.; Расстояние до города: 27

Адрес: Республика Татарстан, Пестречинский район, деревня Большие Дюртили

[Посмотреть карту](#)

Продам землю снт с/х наз-я. Площадью 500 сот (5гк). Находиться в пестречинском районе, кулаевское сельское поселение. От Пестрецов 5 мин. езды.

подъезд к участку есть, дорога через деревню, хорошая грунтовая, речка рядом , деревня Большие Дюртили около 300 м и участок 5 гк. Участок ровный, плодородный. Много возможности по фермерскому хозяйству. Деревня газифицированна.

Собственник. Торг.

https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_12_ga_snt_dnp_1633988876

Участок 12 га (СНТ, ДНП) 1 800 000 ₽

Юлия

Показать телефон





Площадь: 1200 сот.; Расстояние до города: 25

Адрес: Республика Татарстан, Лаишевский район, село Сапуголи

Посмотреть карту

Предлагаем к покупке земельный участок площадью 1200 соток. Участок расположен в Лаишевском районе, село Никольское, через дорогу- село Сапуголи.

Прекрасное расположение участка-находится вдоль дороги.

Отличные подъездные пути по асфальтированной дороге прямо до села и участка. От станции метро Проспект Победы 20 минут на автомобиле.

Все коммуникации (газ, свет, вода) расположены в непосредственной близости(100 м).

Через дорогу расположен коттеджный посёлок с частными домами (все земли с ИЖС)

Проезд через Усады, Столбище, Песчаные Ковали, Малые Кабаны. Проезд также возможен через Сокуры

Рядом находятся: Сапуголи, Песчаные Ковали, Лаишево, Большие Кабаны, Усады

Агентство недви
Полный спектр
недвижимости



59 объя

https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_4.48_ga_snt_dnp_764839035

Участок 4.48 га (СНТ, ДНП) 650 000 ₽

Сергей

8 915 096-44-64





Площадь: 448 сот.; Расстояние до города: 20

Адрес: Кирби село

Посмотреть карту

Продаю земельный участок площадью 4,48 га в 20 км от Казани, в 2 км от с. Кирби, кадастровый номер 16:24:110301:648. Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения с/х производства. Федеральная трасса- Оренбургский тракт в 4 км. Собственность физического лица (свидетельство оформлено). Получение банковского кредита возможно.

На Авито с ноября 20

2 объявления

Контактное лицо
Сергей

№ 764839035, 4C

Документы Заказчика

Взвешенный по числу представлений ресурс подвижности кластеры с двумя и более сведениями

Информация об объекте недвижимости		Информация о кадастровом объекте	
Вексельный участок Лист № _____ Раздел 1 _____ Всего листов раздела 1: _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____			
Дата и время регистрации: _____ Регистрационный номер: _____		16.05.2019 16.24.600000.5995	
Номер кадастрового квартала: _____ Дата присвоения кадастрового номера: _____ Ранее присвоенный государственный учетный номер: _____		16.24.600000 13.05.2019 данные отсутствуют	
Адрес: _____ Плотность: _____		уч. расположен в границах участка, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение 898846 - 8.90 км. д.	
Кадастровая стоимость, руб.: _____ Кадастровые номера расположенных на участке земельных участков обремененных ипотекой: _____		данные отсутствуют 16.03.000000.243, 16.03.000000.034	
Категория земель: _____ Вид разрешенного использования: _____ Ситуация относительно обременения ипотекой: _____		Земли сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства Сведения об обременении ипотекой отсутствуют	
Оценочные данные: _____ По условиям выписки: _____		Граница земельного участка с площадью 18 кв. м. Граница земельного участка не совпадает с границей земельного участка с кадастровым номером 16.24.600000.5995, 16.24.600000.5995 Земельный участок находится в границах территории, на которой расположен объект	
Подпись: _____ Подпись: _____		_____ _____	

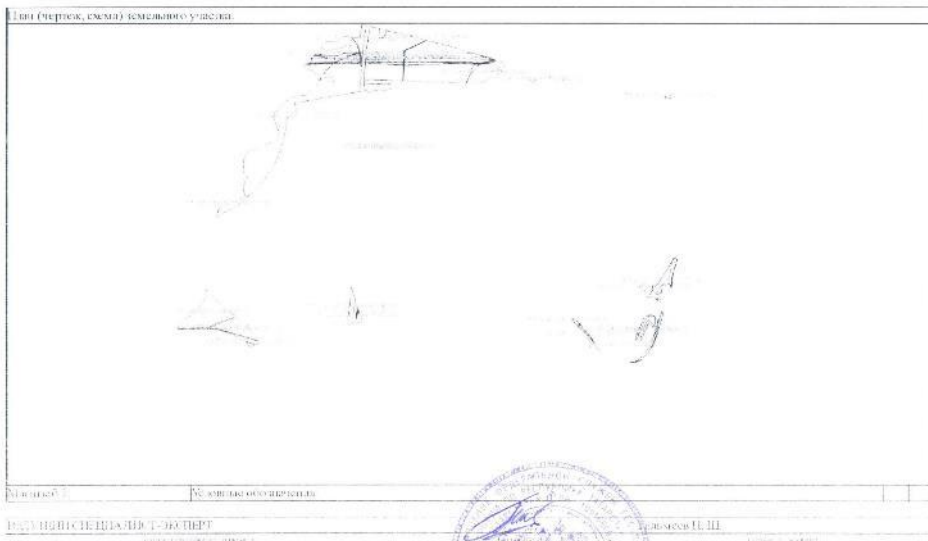


Лист 1.3

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

Земельный участок			
Лист №	Раздел 3	Всего листов раздела 3:	Всего разделов:
15.05.2019			
Кадастровый номер:	16:24:000000.5995		

1.10. Чертеж, схема земельного участка



Масштаб: 1:500

№ кадастрового участка: 16:24:000000.5995

Исполнитель: И.И. ИВАНОВ

Подпись: И.И. ИВАНОВ

Печать: И.И. ИВАНОВ

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН
(уполномоченное учреждение регистрации и картографии)

Лист 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок	
Лист №	Раздел 1
15.05.2019	
Кадастровый номер:	16:24:00301.3399
Номер кадастрового квартала:	16:24:00301
Дата присвоения кадастрового номера:	13.05.2019
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сосновское сельское поселение
Площадь:	40137 +/- 175 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования:	для сельского хозяйства и предпринимательства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Сведения об объекте:	Границы земельного участка пересечены границами земельного участка с кадастровым номером 16:24:000000.5995 (Л/О: 23-10-11-04.2019)
Получатель выписки:	Закрытый реальный паспорт инвестиционной фирмы "ТФФ-Реальный инвестиционный фонд"

Исполнитель: И.И. ИВАНОВ

Подпись: И.И. ИВАНОВ

Печать: И.И. ИВАНОВ

Рядом 2

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

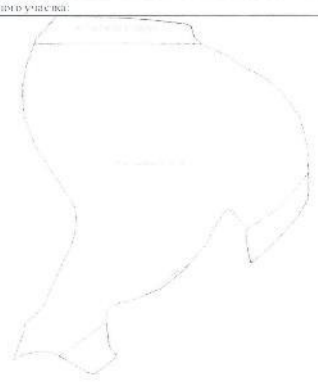
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок	
Лист № <u>Рядом 2</u>	Всего листов раздела <u>3</u>
15.05.2019	Всего разделов
Кадастровый номер:	16:24:240301:3399
1. Правообладатель(ы) правообладатели:	1.1. Владелец инвестиционных клаев - Закрытый (открытый) паевой инвестиционный фонд "ГФБ-Решения инвестиционных фондов", данные о котором указаны в описании данных данных сведений о зарегистрированных клаев в реестре в кадастровых инвестиционных клаев и сведений о клаевых инвестиционных клаев
2. Вид номера и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность № 16:24:240301:3399-16:016-2019-1 от 13.05.2019
3. Документ(ы) основания:	3.1. Акт приема-передачи недвижимого имущества от 15.10.2009 №2
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	3.1. Заявка на приобретение инвестиционных клаев №1904-Р-2 для юридических лиц от 15.10.2009
4.1.1. Вид:	Прочие ограничения (обременения). Особый режим использования земель охранных зон нефтепровода
дата государственной регистрации:	13.05.2019
номер государственной регистрации:	16:24:240301:3399-16:016-2019-2
4.1.1.1. Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	Срок не определен
4.1.1.2. Вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	ОАО "Сквер Западные магистральные нефтепроводы" ИНН 1645000340
основание государственной регистрации:	Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ, Постановление Правительства Российской Федерации от 20.08.2007 №995
4.2. Вид:	Доверительное управление. Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, кадастр № 16:21:000000:0069. Земельный участок, категория земель: зем. населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства, площадь: 11 125 444 кв. м
4.2.1. Вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	13.05.2019
4.2.1.1. Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	16:21:000000:0069-16:016-2019-3
4.2.1.2. Вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	до 31.03.2024
основание государственной регистрации:	Закрытый (открытый) паевой инвестиционный фонд "ГФБ-Решения инвестиционных фондов", данные о котором указаны в описании данных данных сведений о зарегистрированных клаев в реестре в кадастровых инвестиционных клаев и сведений о клаевых инвестиционных клаев
5. Сведения о наличии ограничений (обременений) объекта недвижимости для государственного или муниципального использования:	Правом государственного использования. Закрытый (открытый) паевой инвестиционный фонд "ГФБ-Решения инвестиционных фондов", данные о котором указаны в описании данных данных сведений о зарегистрированных клаев в реестре в кадастровых инвестиционных клаев и сведений о клаевых инвестиционных клаев
6. Сведения об установленных ограничениях (обременениях) для безвозмездного использования объекта недвижимости:	Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ, Постановление Правительства Российской Федерации от 20.08.2007 №995

Рядом 3

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
Лист № <u>Рядом 3</u>	Всего листов раздела <u>3</u>
15.05.2019	Всего разделов
Кадастровый номер:	16:24:240301:3399
1. Вид (территория, схема) земельного участка:	
	
Масштаб:	№ документа описания:
Масштаб:	№ документа описания:
Масштаб:	№ документа описания:

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН
(управление кадастрового права регистрации права)

Рядок 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок	
Лист №	Рисунок 1
Всего листов раздела 1:	
Всего разделов:	
Всего листов выписки:	
Дата: 15.05.2019	
Кадастровый номер: 16:24:000000:5996	
Номер кадастрового квартала:	16:24:000000
Дата присвоения кадастрового номера:	13.06.2019
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено по почтовому индексу, расположению в границах участка. Почтовый адрес организации: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Ситуровское сельское поселение
Площадь:	608752 кв. м 2191 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	16:08:000000:213, 16:08:000000:1034, 16:24:000000:192, 16:24:000000:194, 16:24:000000:197, 16:24:000000:4937, 16:24:000000:4970, 16:24:000000:5068, 16:24:000000:5650, 16:24:000000:5810
Категория земель:	земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования:	для сельского поселения
Статус иного объекта недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости не в статусе "актуальные"
Объемы объектов:	Граница земельного участка состоит из 43 измерений. Граница земельного участка пересекает границы земельных участков с кадастровыми номерами: 16:24:000000:5996, 16:24:000000:5997, 16:24:000000:5998, 16:24:000000:5999, 16:24:000000:6000, 16:24:000000:6001, 16:24:000000:6002, 16:24:000000:6003, 16:24:000000:6004, 16:24:000000:6005, 16:24:000000:6006, 16:24:000000:6007, 16:24:000000:6008, 16:24:000000:6009, 16:24:000000:6010, 16:24:000000:6011, 16:24:000000:6012, 16:24:000000:6013, 16:24:000000:6014, 16:24:000000:6015, 16:24:000000:6016, 16:24:000000:6017, 16:24:000000:6018, 16:24:000000:6019, 16:24:000000:6020, 16:24:000000:6021, 16:24:000000:6022, 16:24:000000:6023, 16:24:000000:6024, 16:24:000000:6025, 16:24:000000:6026, 16:24:000000:6027, 16:24:000000:6028, 16:24:000000:6029, 16:24:000000:6030, 16:24:000000:6031, 16:24:000000:6032, 16:24:000000:6033, 16:24:000000:6034, 16:24:000000:6035, 16:24:000000:6036, 16:24:000000:6037, 16:24:000000:6038, 16:24:000000:6039, 16:24:000000:6040, 16:24:000000:6041, 16:24:000000:6042, 16:24:000000:6043, 16:24:000000:6044, 16:24:000000:6045, 16:24:000000:6046, 16:24:000000:6047, 16:24:000000:6048, 16:24:000000:6049, 16:24:000000:6050, 16:24:000000:6051, 16:24:000000:6052, 16:24:000000:6053, 16:24:000000:6054, 16:24:000000:6055, 16:24:000000:6056, 16:24:000000:6057, 16:24:000000:6058, 16:24:000000:6059, 16:24:000000:6060, 16:24:000000:6061, 16:24:000000:6062, 16:24:000000:6063, 16:24:000000:6064, 16:24:000000:6065, 16:24:000000:6066, 16:24:000000:6067, 16:24:000000:6068, 16:24:000000:6069, 16:24:000000:6070, 16:24:000000:6071, 16:24:000000:6072, 16:24:000000:6073, 16:24:000000:6074, 16:24:000000:6075, 16:24:000000:6076, 16:24:000000:6077, 16:24:000000:6078, 16:24:000000:6079, 16:24:000000:6080, 16:24:000000:6081, 16:24:000000:6082, 16:24:000000:6083, 16:24:000000:6084, 16:24:000000:6085, 16:24:000000:6086, 16:24:000000:6087, 16:24:000000:6088, 16:24:000000:6089, 16:24:000000:6090, 16:24:000000:6091, 16:24:000000:6092, 16:24:000000:6093, 16:24:000000:6094, 16:24:000000:6095, 16:24:000000:6096, 16:24:000000:6097, 16:24:000000:6098, 16:24:000000:6099, 16:24:000000:6100, 16:24:000000:6101, 16:24:000000:6102, 16:24:000000:6103, 16:24:000000:6104, 16:24:000000:6105, 16:24:000000:6106, 16:24:000000:6107, 16:24:000000:6108, 16:24:000000:6109, 16:24:000000:6110, 16:24:000000:6111, 16:24:000000:6112, 16:24:000000:6113, 16:24:000000:6114, 16:24:000000:6115, 16:24:000000:6116, 16:24:000000:6117, 16:24:000000:6118, 16:24:000000:6119, 16:24:000000:6120, 16:24:000000:6121, 16:24:000000:6122, 16:24:000000:6123, 16:24:000000:6124, 16:24:000000:6125, 16:24:000000:6126, 16:24:000000:6127, 16:24:000000:6128, 16:24:000000:6129, 16:24:000000:6130, 16:24:000000:6131, 16:24:000000:6132, 16:24:000000:6133, 16:24:000000:6134, 16:24:000000:6135, 16:24:000000:6136, 16:24:000000:6137, 16:24:000000:6138, 16:24:000000:6139, 16:24:000000:6140, 16:24:000000:6141, 16:24:000000:6142, 16:24:000000:6143, 16:24:000000:6144, 16:24:000000:6145, 16:24:000000:6146, 16:24:000000:6147, 16:24:000000:6148, 16:24:000000:6149, 16:24:000000:6150, 16:24:000000:6151, 16:24:000000:6152, 16:24:000000:6153, 16:24:000000:6154, 16:24:000000:6155, 16:24:000000:6156, 16:24:000000:6157, 16:24:000000:6158, 16:24:000000:6159, 16:24:000000:6160, 16:24:000000:6161, 16:24:000000:6162, 16:24:000000:6163, 16:24:000000:6164, 16:24:000000:6165, 16:24:000000:6166, 16:24:000000:6167, 16:24:000000:6168, 16:24:000000:6169, 16:24:000000:6170, 16:24:000000:6171, 16:24:000000:6172, 16:24:000000:6173, 16:24:000000:6174, 16:24:000000:6175, 16:24:000000:6176, 16:24:000000:6177, 16:24:000000:6178, 16:24:000000:6179, 16:24:000000:6180, 16:24:000000:6181, 16:24:000000:6182, 16:24:000000:6183, 16:24:000000:6184, 16:24:000000:6185, 16:24:000000:6186, 16:24:000000:6187, 16:24:000000:6188, 16:24:000000:6189, 16:24:000000:6190, 16:24:000000:6191, 16:24:000000:6192, 16:24:000000:6193, 16:24:000000:6194, 16:24:000000:6195, 16:24:000000:6196, 16:24:000000:6197, 16:24:000000:6198, 16:24:000000:6199, 16:24:000000:6200, 16:24:000000:6201, 16:24:000000:6202, 16:24:000000:6203, 16:24:000000:6204, 16:24:000000:6205, 16:24:000000:6206, 16:24:000000:6207, 16:24:000000:6208, 16:24:000000:6209, 16:24:000000:6210, 16:24:000000:6211, 16:24:000000:6212, 16:24:000000:6213, 16:24:000000:6214, 16:24:000000:6215, 16:24:000000:6216, 16:24:000000:6217, 16:24:000000:6218, 16:24:000000:6219, 16:24:000000:6220, 16:24:000000:6221, 16:24:000000:6222, 16:24:000000:6223, 16:24:000000:6224, 16:24:000000:6225, 16:24:000000:6226, 16:24:000000:6227, 16:24:000000:6228, 16:24:000000:6229, 16:24:000000:6230, 16:24:000000:6231, 16:24:000000:6232, 16:24:000000:6233, 16:24:000000:6234, 16:24:000000:6235, 16:24:000000:6236, 16:24:000000:6237, 16:24:000000:6238, 16:24:000000:6239, 16:24:000000:6240, 16:24:000000:6241, 16:24:000000:6242, 16:24:000000:6243, 16:24:000000:6244, 16:24:000000:6245, 16:24:000000:6246, 16:24:000000:6247, 16:24:000000:6248, 16:24:000000:6249, 16:24:000000:6250, 16:24:000000:6251, 16:24:000000:6252, 16:24:000000:6253, 16:24:000000:6254, 16:24:000000:6255, 16:24:000000:6256, 16:24:000000:6257, 16:24:000000:6258, 16:24:000000:6259, 16:24:000000:6260, 16:24:000000:6261, 16:24:000000:6262, 16:24:000000:6263, 16:24:000000:6264, 16:24:000000:6265, 16:24:000000:6266, 16:24:000000:6267, 16:24:000000:6268, 16:24:000000:6269, 16:24:000000:6270, 16:24:000000:6271, 16:24:000000:6272, 16:24:000000:6273, 16:24:000000:6274, 16:24:000000:6275, 16:24:000000:6276, 16:24:000000:6277, 16:24:000000:6278, 16:24:000000:6279, 16:24:000000:6280, 16:24:000000:6281, 16:24:000000:6282, 16:24:000000:6283, 16:24:000000:6284, 16:24:000000:6285, 16:24:000000:6286, 16:24:000000:6287, 16:24:000000:6288, 16:24:000000:6289, 16:24:000000:6290, 16:24:000000:6291, 16:24:000000:6292, 16:24:000000:6293, 16:24:000000:6294, 16:24:000000:6295, 16:24:000000:6296, 16:24:000000:6297, 16:24:000000:6298, 16:24:000000:6299, 16:24:000000:6300, 16:24:000000:6301, 16:24:000000:6302, 16:24:000000:6303, 16:24:000000:6304, 16:24:000000:6305, 16:24:000000:6306, 16:24:000000:6307, 16:24:000000:6308, 16:24:000000:6309, 16:24:000000:6310, 16:24:000000:6311, 16:24:000000:6312, 16:24:000000:6313, 16:24:000000:6314, 16:24:000000:6315, 16:24:000000:6316, 16:24:000000:6317, 16:24:000000:6318, 16:24:000000:6319, 16:24:000000:6320, 16:24:000000:6321, 16:24:000000:6322, 16:24:000000:6323, 16:24:000000:6324, 16:24:000000:6325, 16:24:000000:6326, 16:24:000000:6327, 16:24:000000:6328, 16:24:000000:6329, 16:24:000000:6330, 16:24:000000:6331, 16:24:000000:6332, 16:24:000000:6333, 16:24:000000:6334, 16:24:000000:6335, 16:24:000000:6336, 16:24:000000:6337, 16:24:000000:6338, 16:24:000000:6339, 16:24:000000:6340, 16:24:000000:6341, 16:24:000000:6342, 16:24:000000:6343, 16:24:000000:6344, 16:24:000000:6345, 16:24:000000:6346, 16:24:000000:6347, 16:24:000000:6348, 16:24:000000:6349, 16:24:000000:6350, 16:24:000000:6351, 16:24:000000:6352, 16:24:000000:6353, 16:24:000000:6354, 16:24:000000:6355, 16:24:000000:6356, 16:24:000000:6357, 16:24:000000:6358, 16:24:000000:6359, 16:24:000000:6360, 16:24:000000:6361, 16:24:000000:6362, 16:24:000000:6363, 16:24:000000:6364, 16:24:000000:6365, 16:24:000000:6366, 16:24:000000:6367, 16:24:000000:6368, 16:24:000000:6369, 16:24:000000:6370, 16:24:000000:6371, 16:24:000000:6372, 16:24:000000:6373, 16:24:000000:6374, 16:24:000000:6375, 16:24:000000:6376, 16:24:000000:6377, 16:24:000000:6378, 16:24:000000:6379, 16:24:000000:6380, 16:24:000000:6381, 16:24:000000:6382, 16:24:000000:6383, 16:24:000000:6384, 16:24:000000:6385, 16:24:000000:6386, 16:24:000000:6387, 16:24:000000:6388, 16:24:000000:6389, 16:24:000000:6390, 16:24:000000:6391, 16:24:000000:6392, 16:24:000000:6393, 16:24:000000:6394, 16:24:000000:6395, 16:24:000000:6396, 16:24:000000:6397, 16:24:000000:6398, 16:24:000000:6399, 16:24:000000:6400, 16:24:000000:6401, 16:24:000000:6402, 16:24:000000:6403, 16:24:000000:6404, 16:24:000000:6405, 16:24:000000:6406, 16:24:000000:6407, 16:24:000000:6408, 16:24:000000:6409, 16:24:000000:6410, 16:24:000000:6411, 16:24:000000:6412, 16:24:000000:6413, 16:24:000000:6414, 16:24:000000:6415, 16:24:000000:6416, 16:24:000000:6417, 16:24:000000:6418, 16:24:000000:6419, 16:24:000000:6420, 16:24:000000:6421, 16:24:000000:6422, 16:24:000000:6423, 16:24:000000:6424, 16:24:000000:6425, 16:24:000000:6426, 16:24:000000:6427, 16:24:000000:6428, 16:24:000000:6429, 16:24:000000:6430, 16:24:000000:6431, 16:24:000000:6432, 16:24:000000:6433, 16:24:000000:6434, 16:24:000000:6435, 16:24:000000:6436, 16:24:000000:6437, 16:24:000000:6438, 16:24:000000:6439, 16:24:000000:6440, 16:24:000000:6441, 16:24:000000:6442, 16:24:000000:6443, 16:24:000000:6444, 16:24:000000:6445, 16:24:000000:6446, 16:24:000000:6447, 16:24:000000:6448, 16:24:000000:6449, 16:24:000000:6450, 16:24:000000:6451, 16:24:000000:6452, 16:24:000000:6453, 16:24:000000:6454, 16:24:000000:6455, 16:24:000000:6456, 16:24:000000:6457, 16:24:000000:6458, 16:24:000000:6459, 16:24:000000:6460, 16:24:000000:6461, 16:24:000000:6462, 16:24:000000:6463, 16:24:000000:6464, 16:24:000000:6465, 16:24:000000:6466, 16:24:000000:6467, 16:24:000000:6468, 16:24:000000:6469, 16:24:000000:6470, 16:24:000000:6471, 16:24:000000:6472, 16:24:000000:6473, 16:24:000000:6474, 16:24:000000:6475, 16:24:000000:6476, 16:24:000000:6477, 16:24:000000:6478, 16:24:000000:6479, 16:24:000000:6480, 16:24:000000:6481, 16:24:000000:6482, 16:24:000000:6483, 16:24:000000:6484, 16:24:000000:6485, 16:24:000000:6486, 16:24:000000:6487, 16:24:000000:6488, 16:24:000000:6489, 16:24:000000:6490, 16:24:000000:6491, 16:24:000000:6492, 16:24:000000:6493, 16:24:000000:6494, 16:24:000000:6495, 16:24:000000:6496, 16:24:000000:6497, 16:24:000000:6498, 16:24:000000:6499, 16:24:000000:6500, 16:24:000000:6501, 16:24:000000:6502, 16:24:000000:6503, 16:24:000000:6504, 16:24:000000:6505, 16:24:000000:6506, 16:24:000000:6507, 16:24:000000:6508, 16:24:000000:6509, 16:24:000000:6510, 16:24:000000:6511, 16:24:000000:6512, 16:24:000000:6513, 16:24:000000:6514, 16:24:000000:6515, 16:24:000000:6516, 16:24:000000:6517, 16:24:000000:6518, 16:24:000000:6519, 16:24:000000:6520, 16:24:000000:6521, 16:24:000000:6522, 16:24:000000:6523, 16:24:000000:6524, 16:24:000000:6525, 16:24:000000:6526, 16:24:000000:6527, 16:24:000000:6528, 16:24:000000:6529, 16:24:000000:6530, 16:24:000000:6531, 16:24:000000:6532, 16:24:000000:6533, 16:24:000000:6534, 16:24:000000:6535, 16:24:000000:6536, 16:24:000000:6537, 16:24:000000:6538, 16:24:000000:6539, 16:24:000000:6540, 16:24:000000:6541, 16:24:000000:6542, 16:24:000000:6543, 16:24:000000:6544, 16:24:000000:6545, 16:24:000000:6546, 16:24:000000:6547, 16:24:000000:6548, 16:24:000000:6549, 16:24:000000:6550, 16:24:000000:6551, 16:24:000000:6552, 16:24:000000:6553, 16:24:000000:6554, 16:24:000000:6555, 16:24:000000:6556, 16:24:000000:6557, 16:24:000000:6558, 16:24:000000:6559, 16:24:000000:6560, 16:24:000000:6561, 16:24:000000:6562, 16:24:000000:6563, 16:24:000000:6564, 16:24:000000:6565, 16:24:000000:6566, 16:24:000000:6567, 16:24:000000:6568, 16:24:000000:6569, 16:24:000000:6570, 16:24:000000:6571, 16:24:000000:6572, 16:24:000000:6573, 16:24:000000:6574, 16:24:000000:6575, 16:24:000000:6576, 16:24:000000:6577, 16:24:000000:6578, 16:24:000000:6579, 16:24:000000:6580, 16:24:000000:6581, 16:24:000000:6582, 16:24:000000:6583, 16:24:000000:6584, 16:24:000000:6585, 16:24:000000:6586, 16:24:00

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

16:24:000000:5996

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

Земельный участок

Идентификационный номер

Лист № Раздела 3

Всего листов раздела 3

Код раздела юр. 16:24:000000:5996

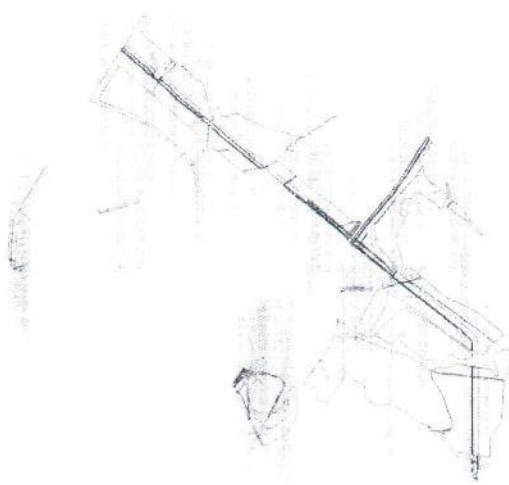
Всего листов выписки 1

15.05.2019

Кадастровый номер:

16:24:000000:5996

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб: 1:_____ Не допускать сокращения

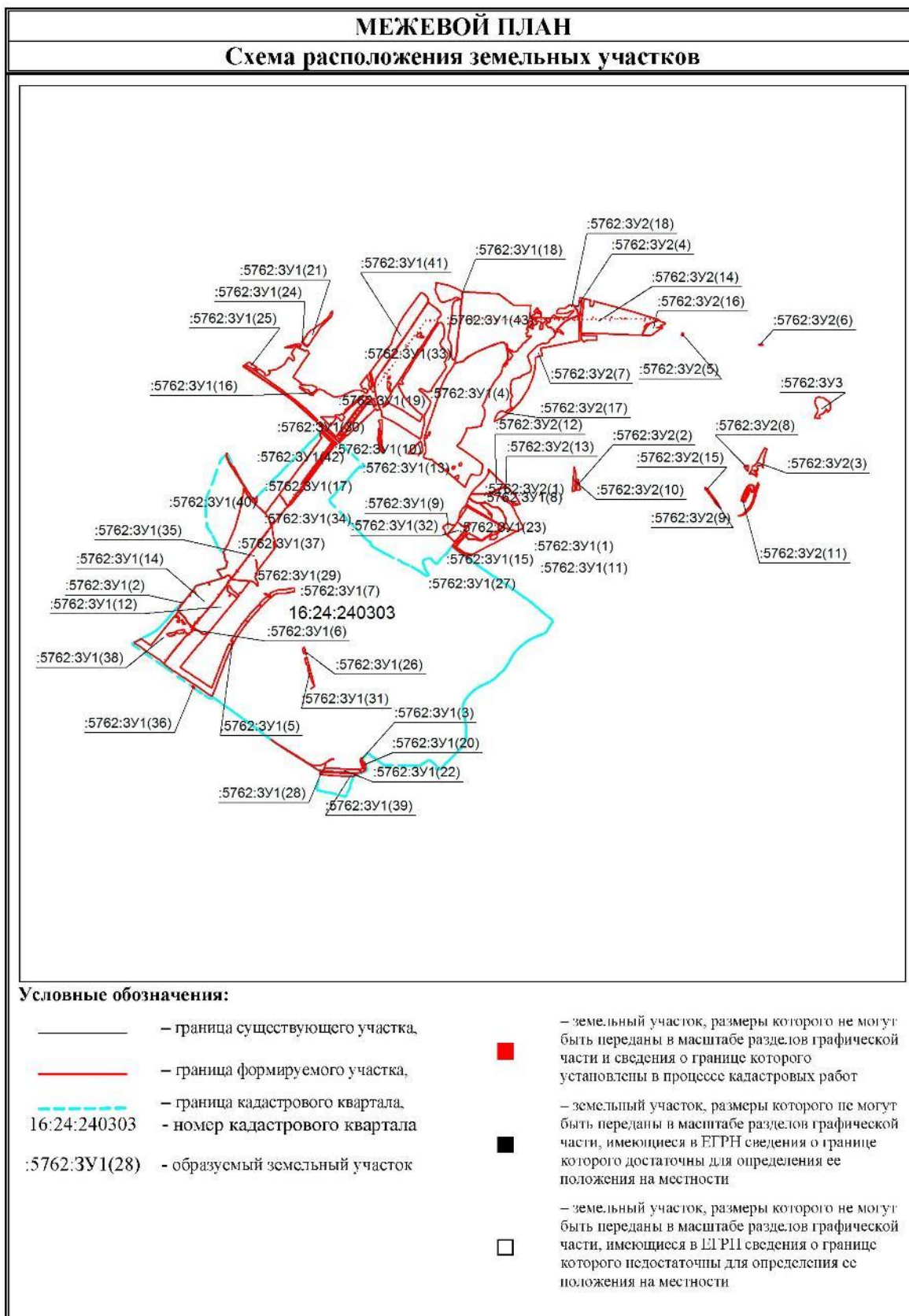
ВЕДЕНИЕ ТИПА ИЛИ Т.ОБЪЕКТ

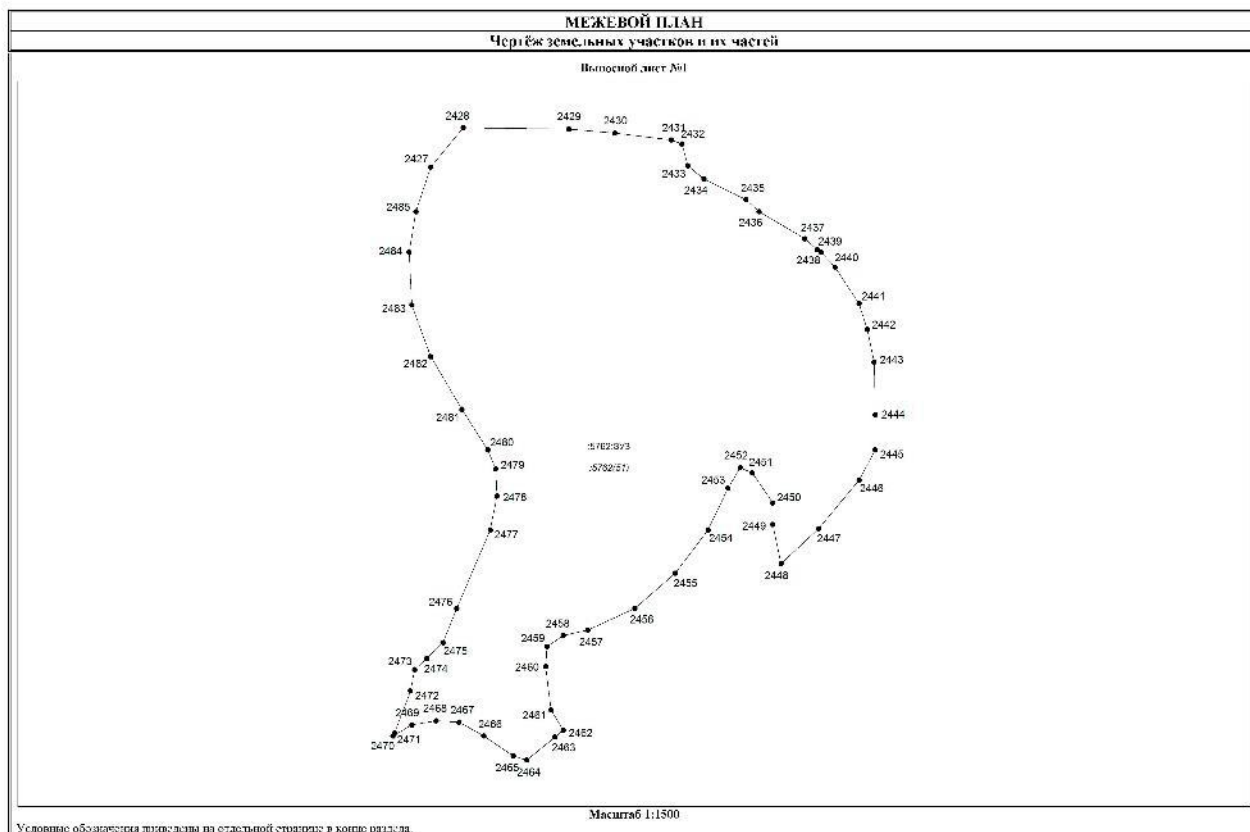
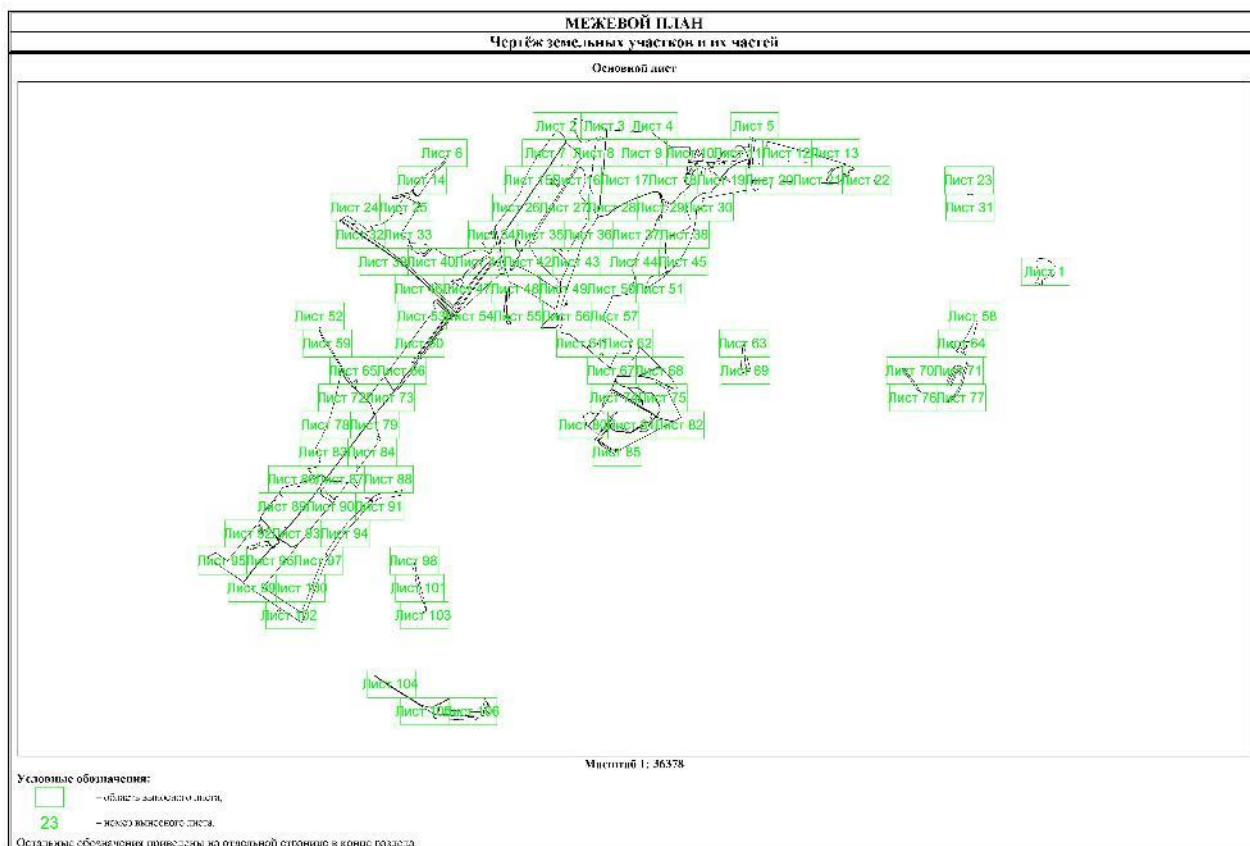
1:1000000 (1:1000000)

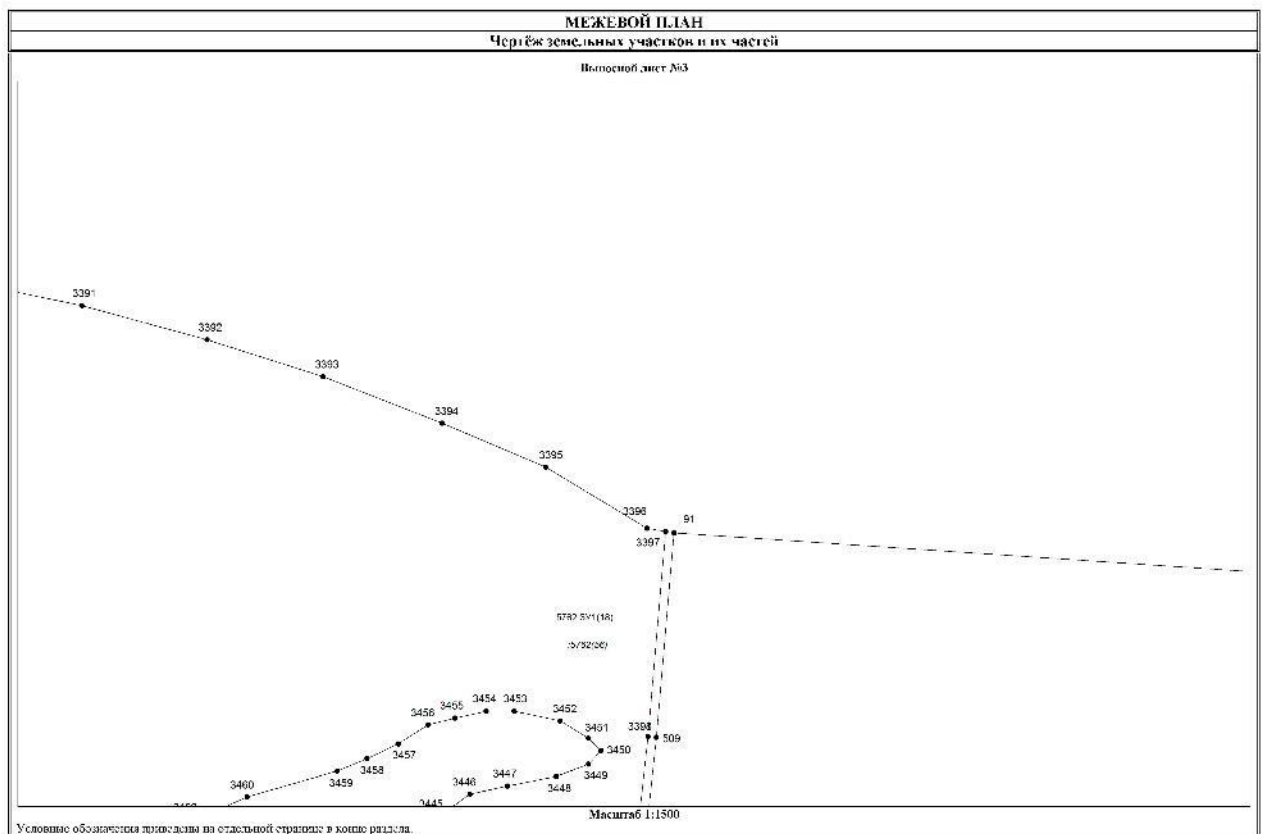
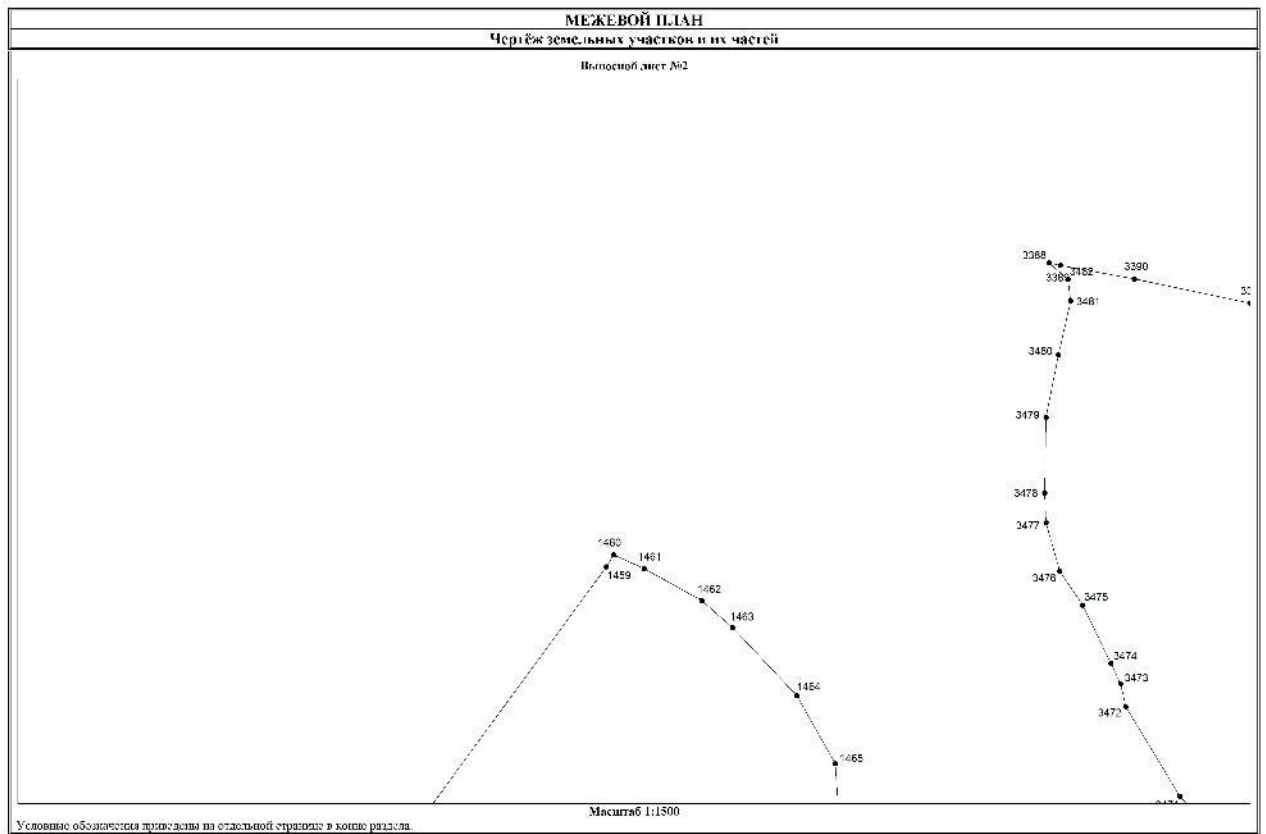


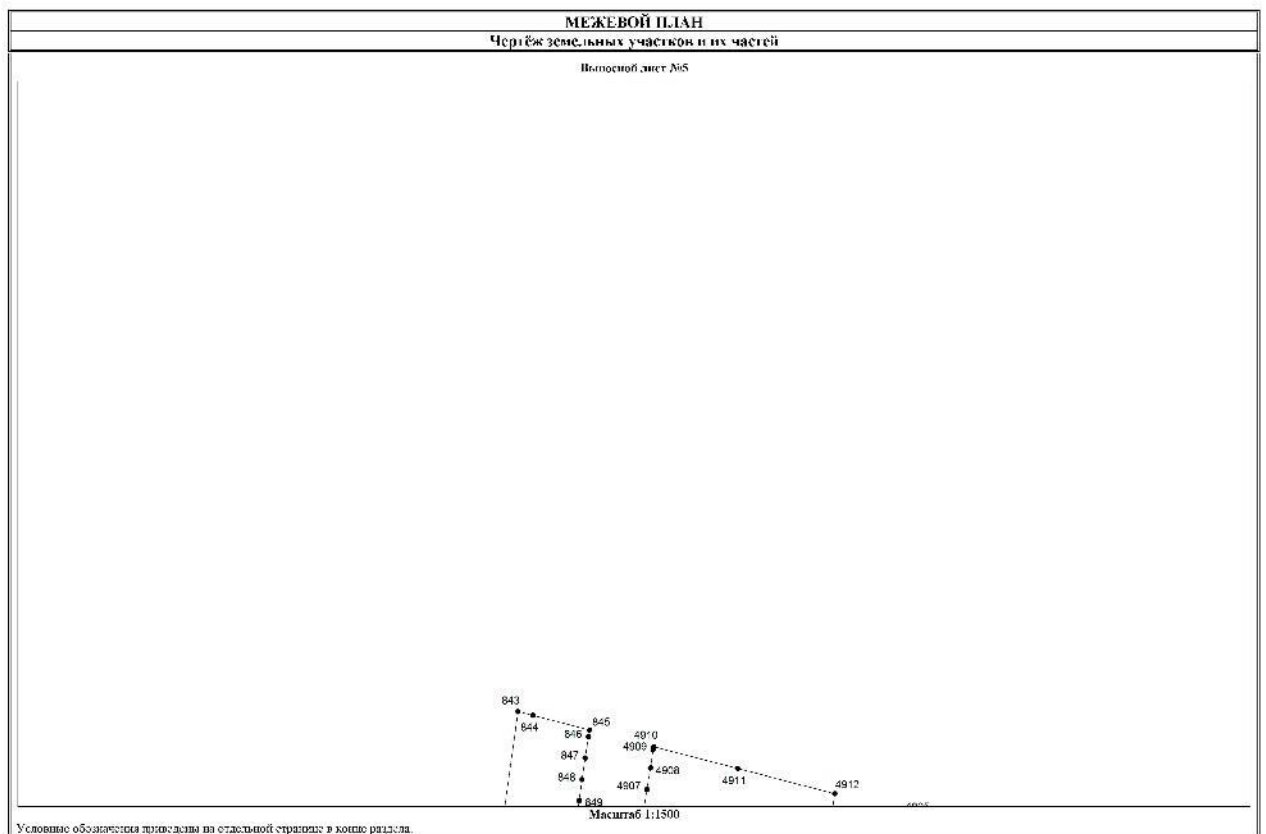
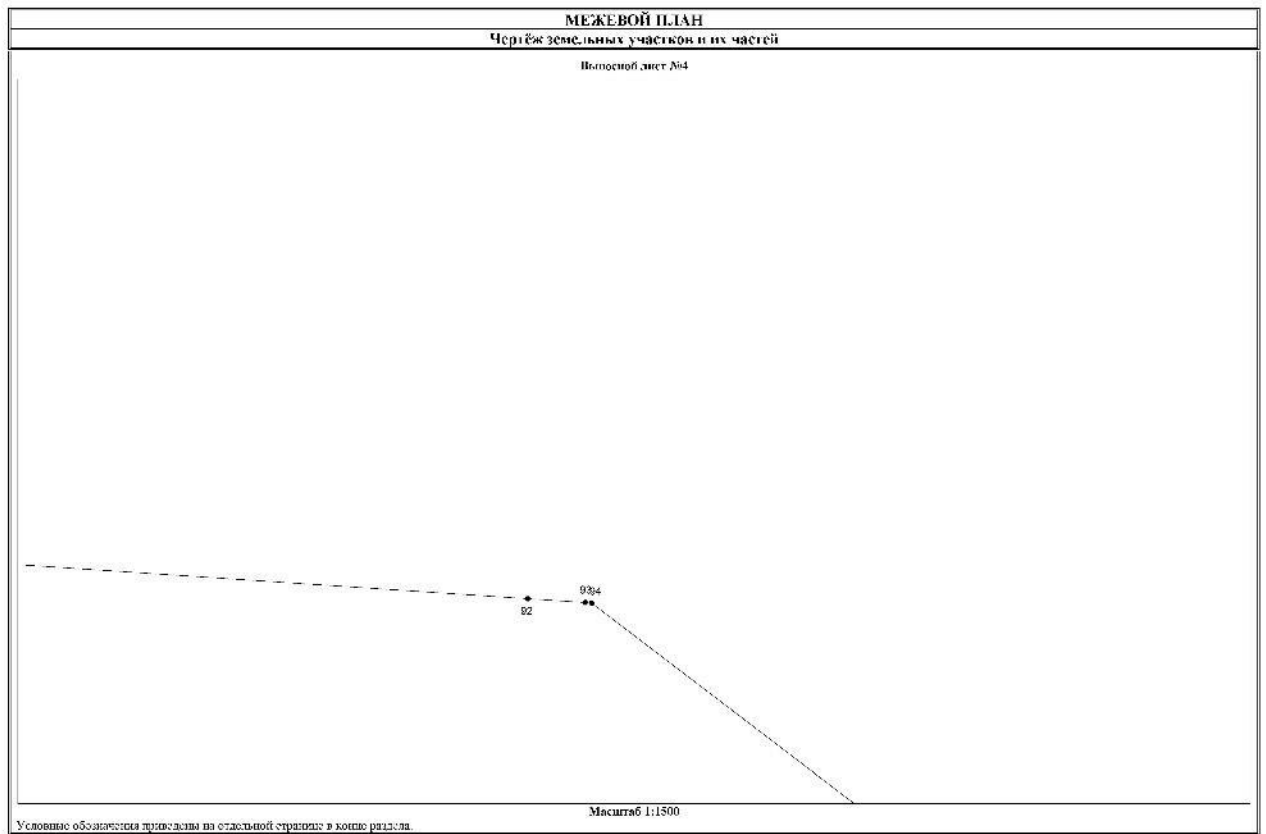
Подпись И.И.

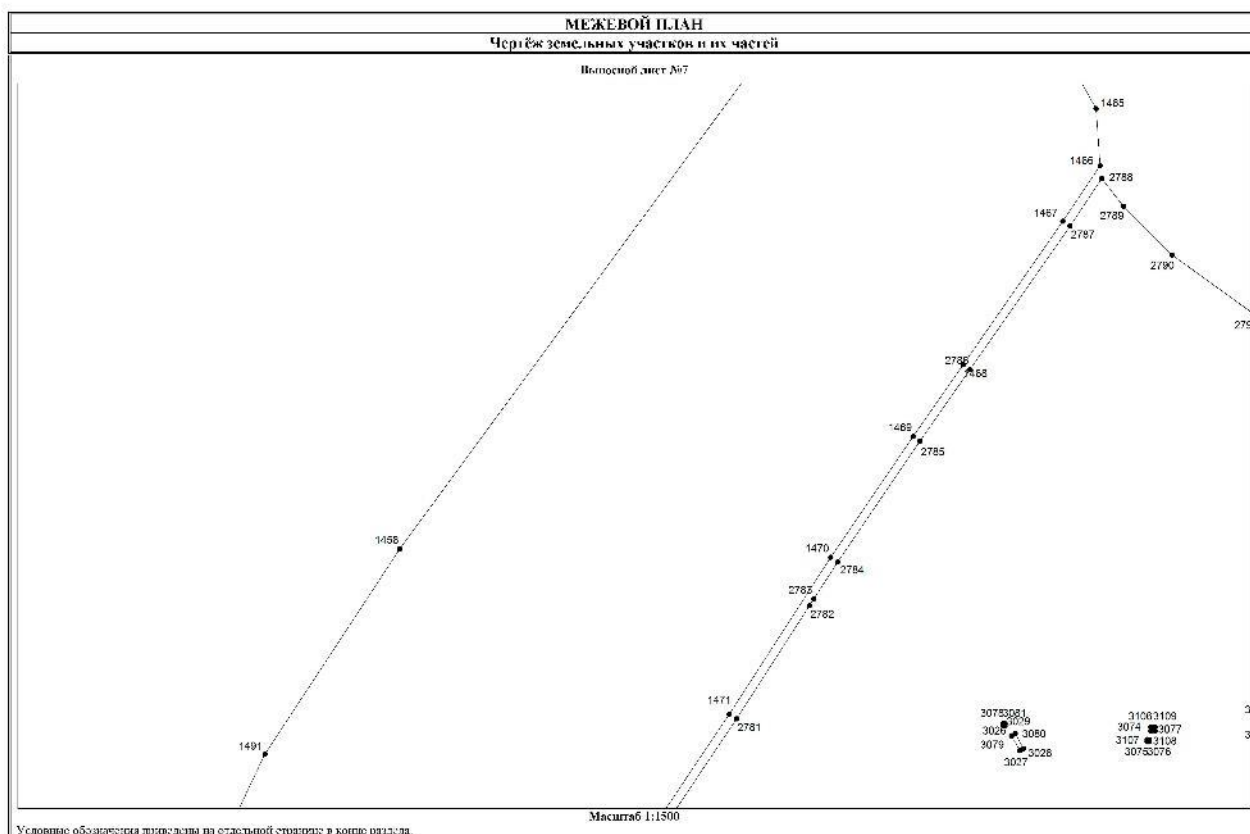
1:1000000 (1:1000000)

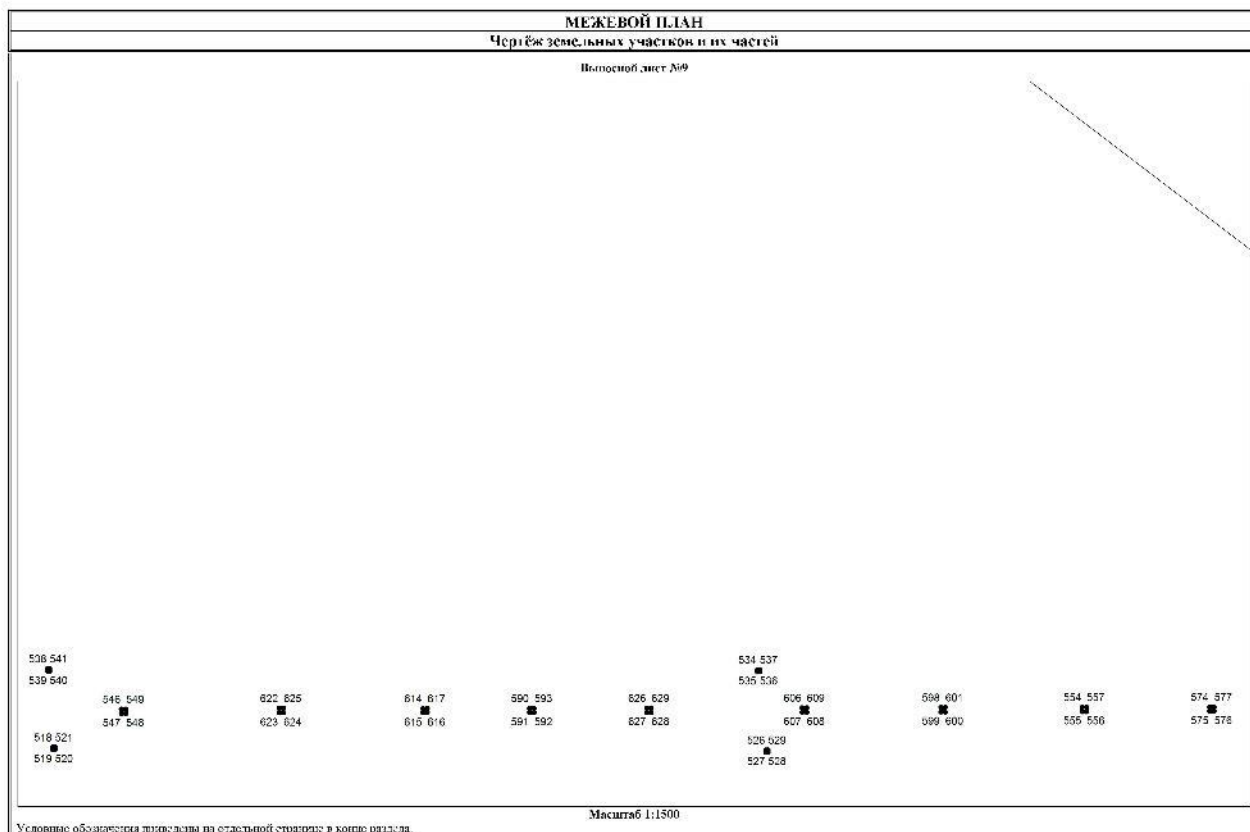
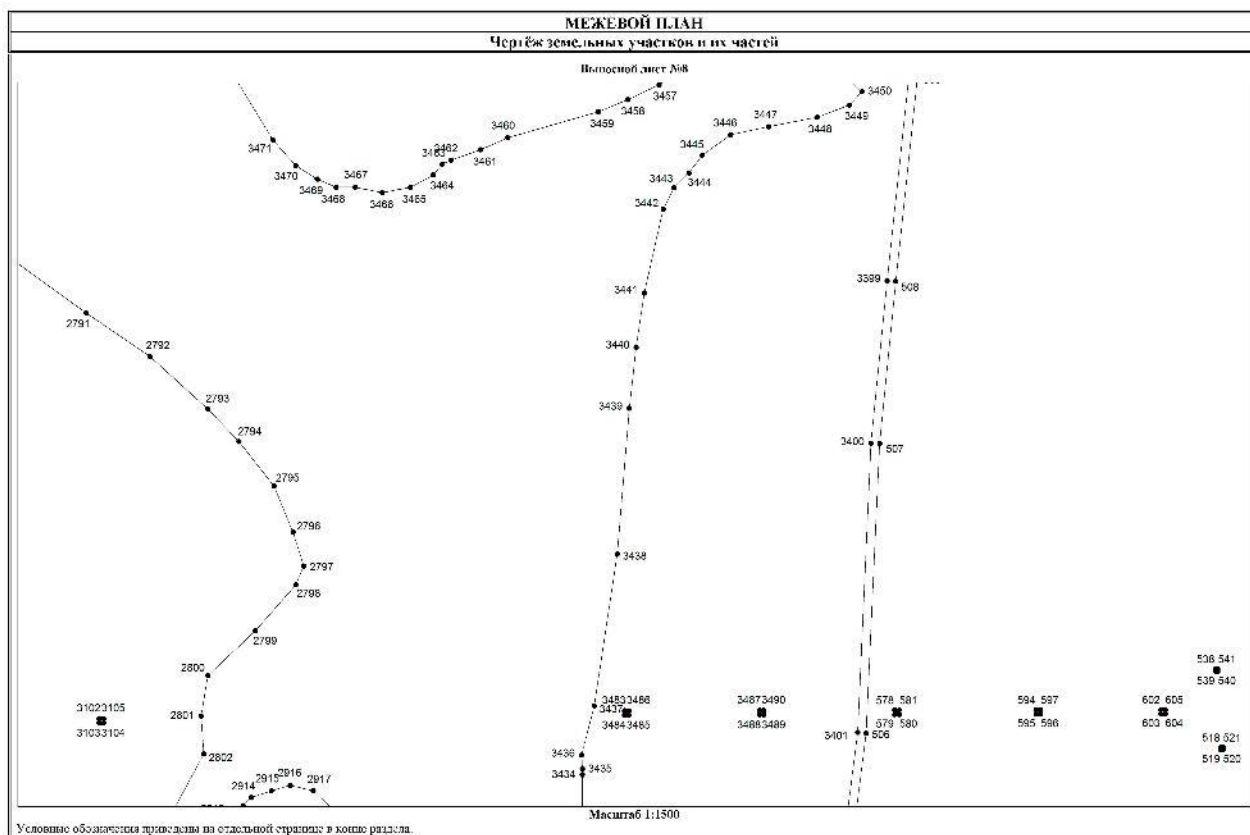


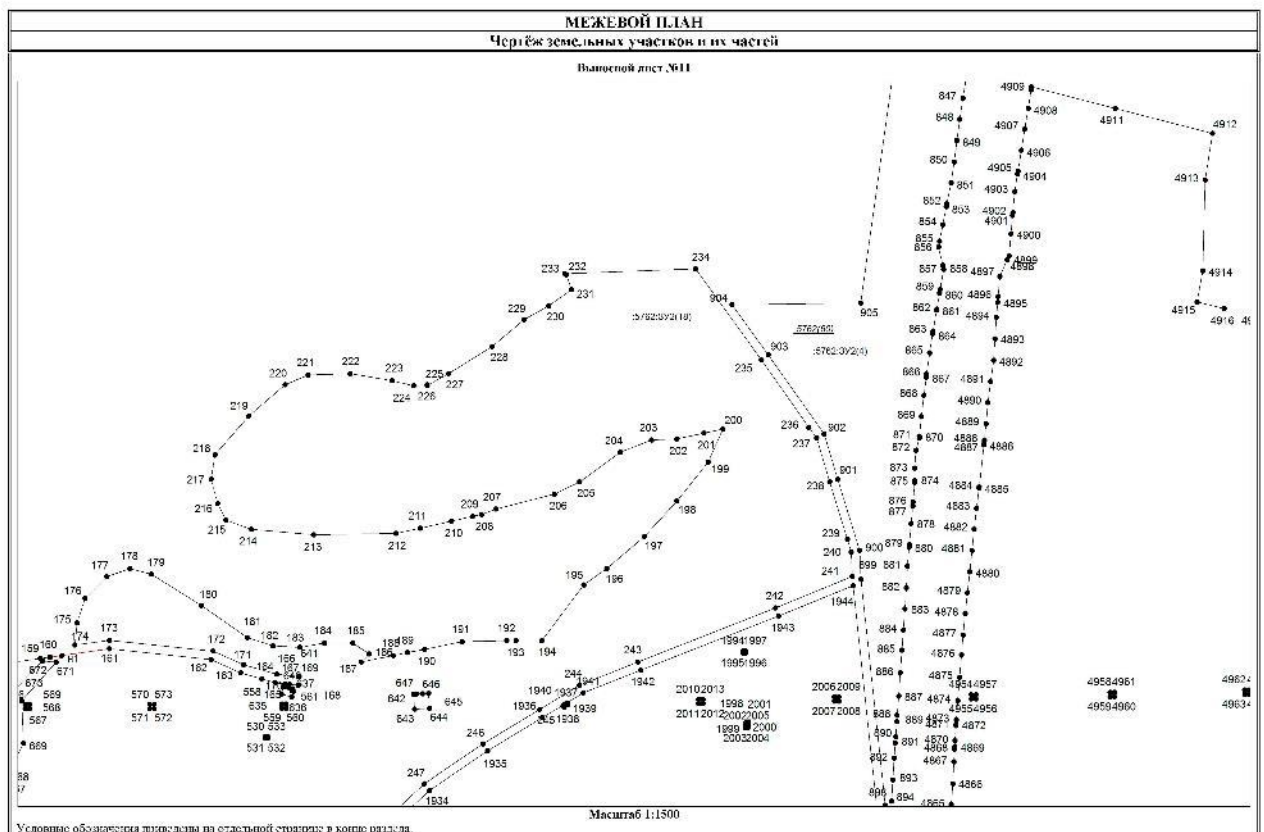
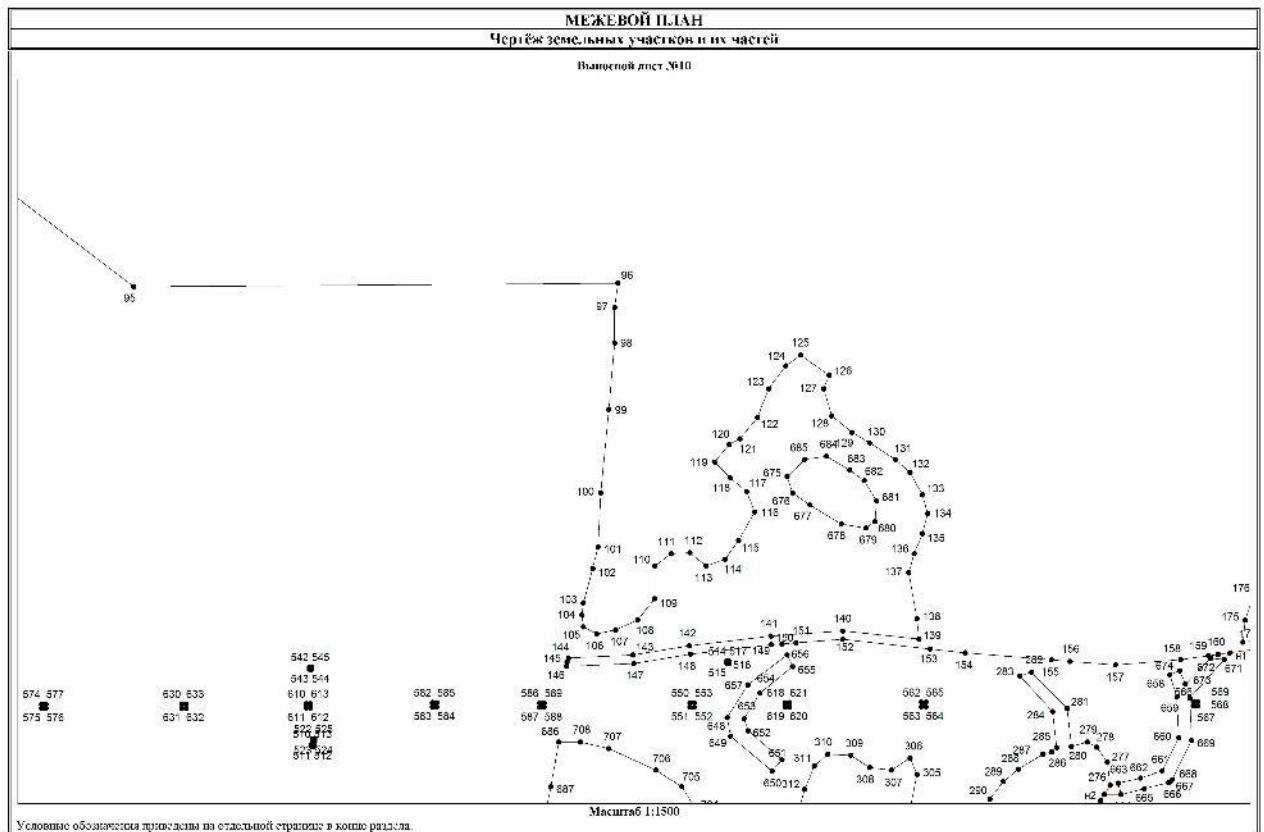


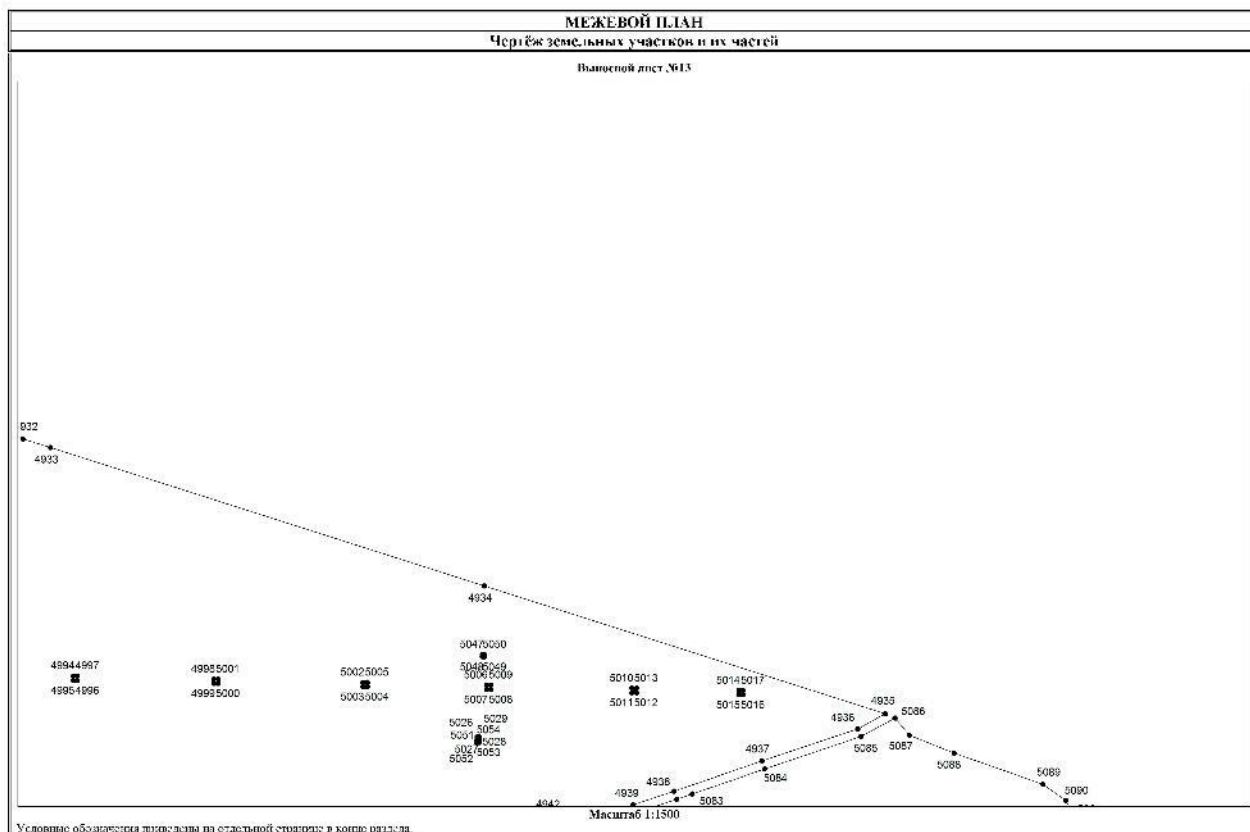
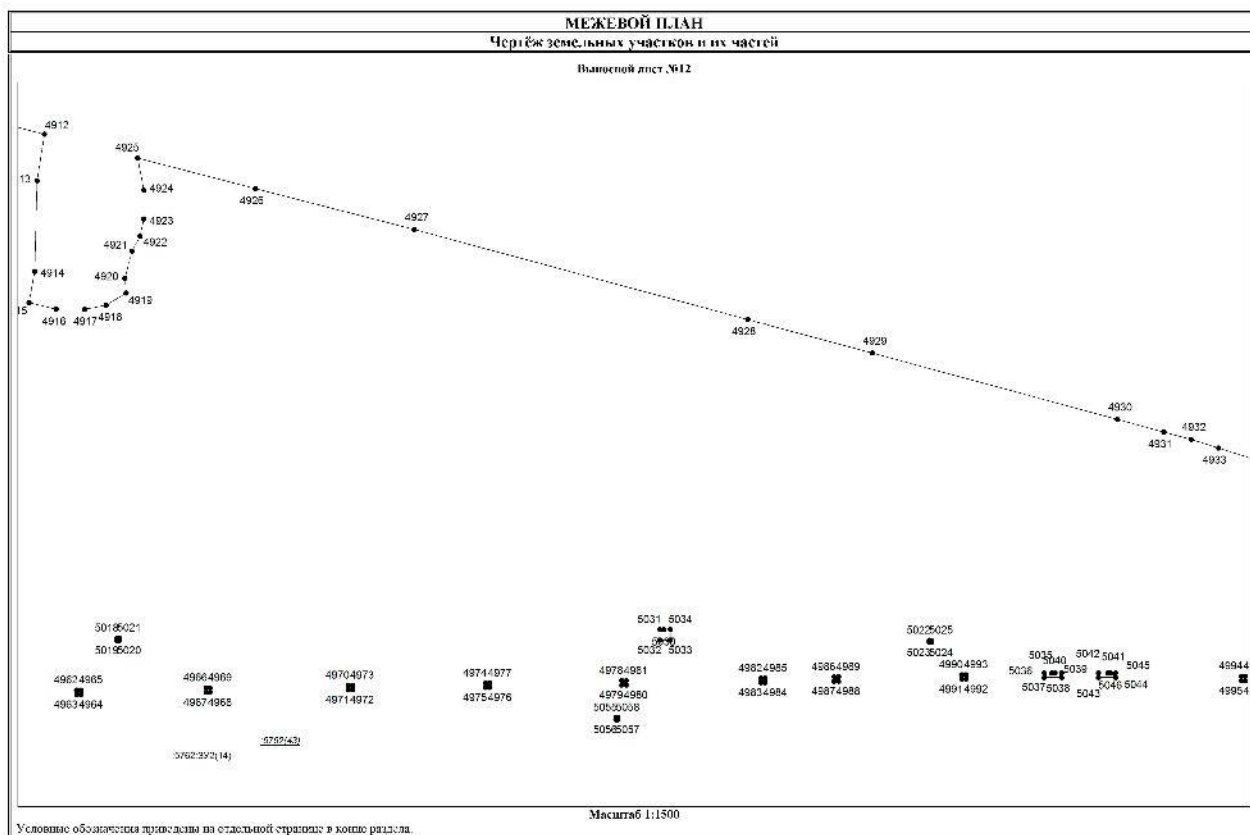


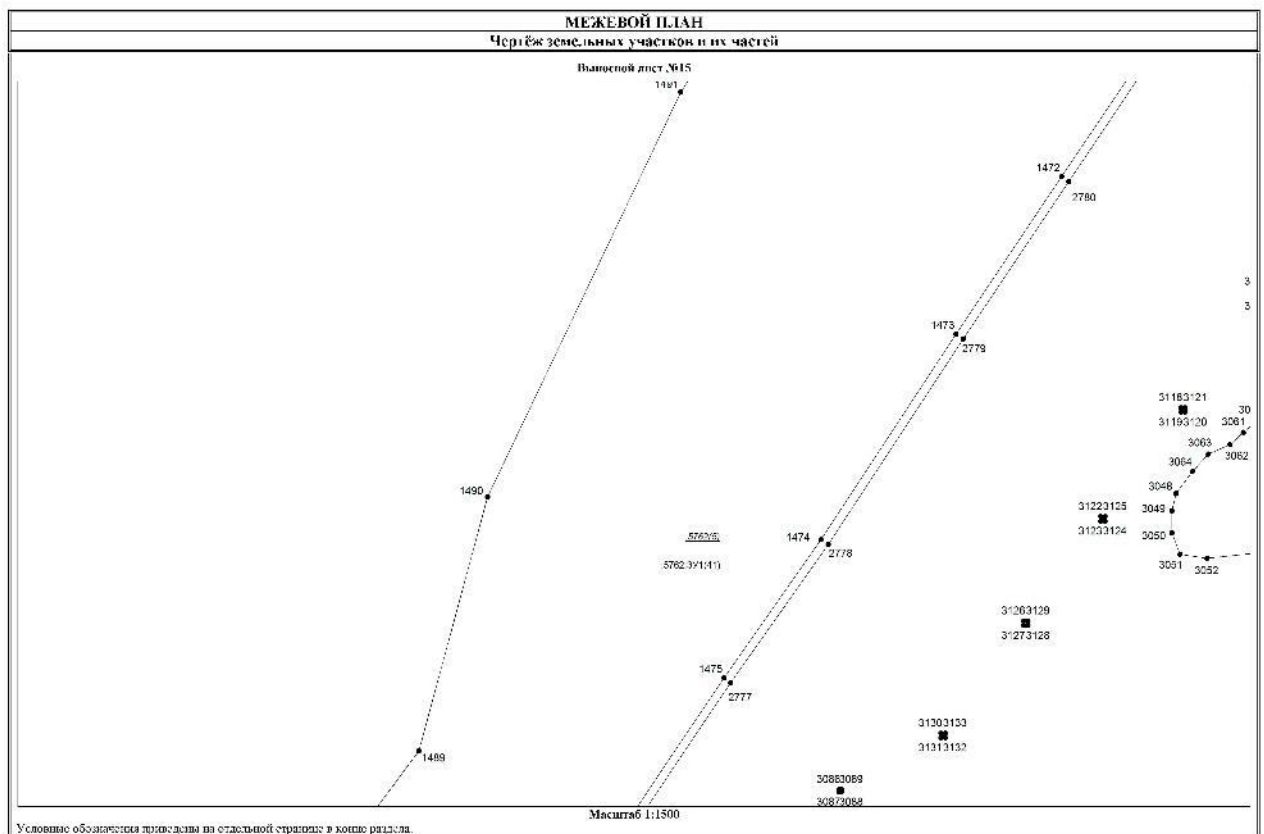
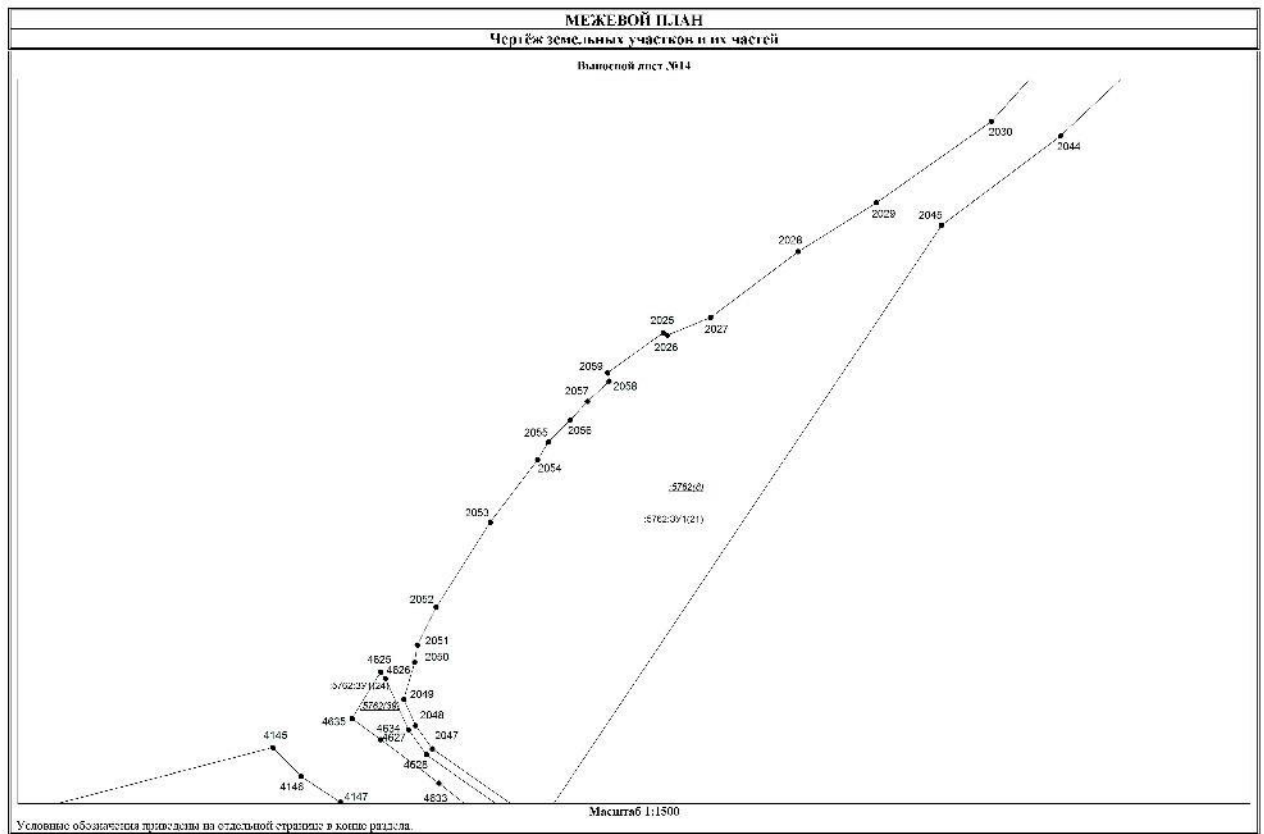




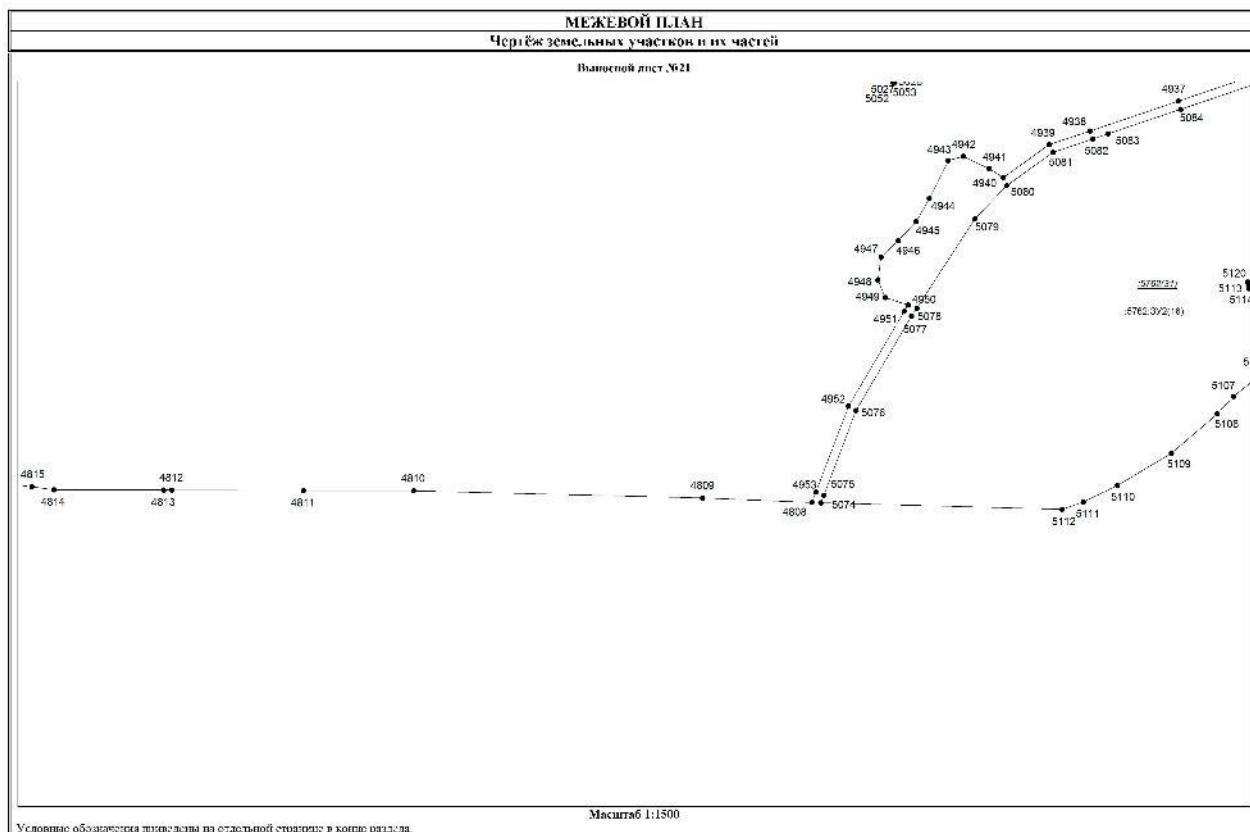
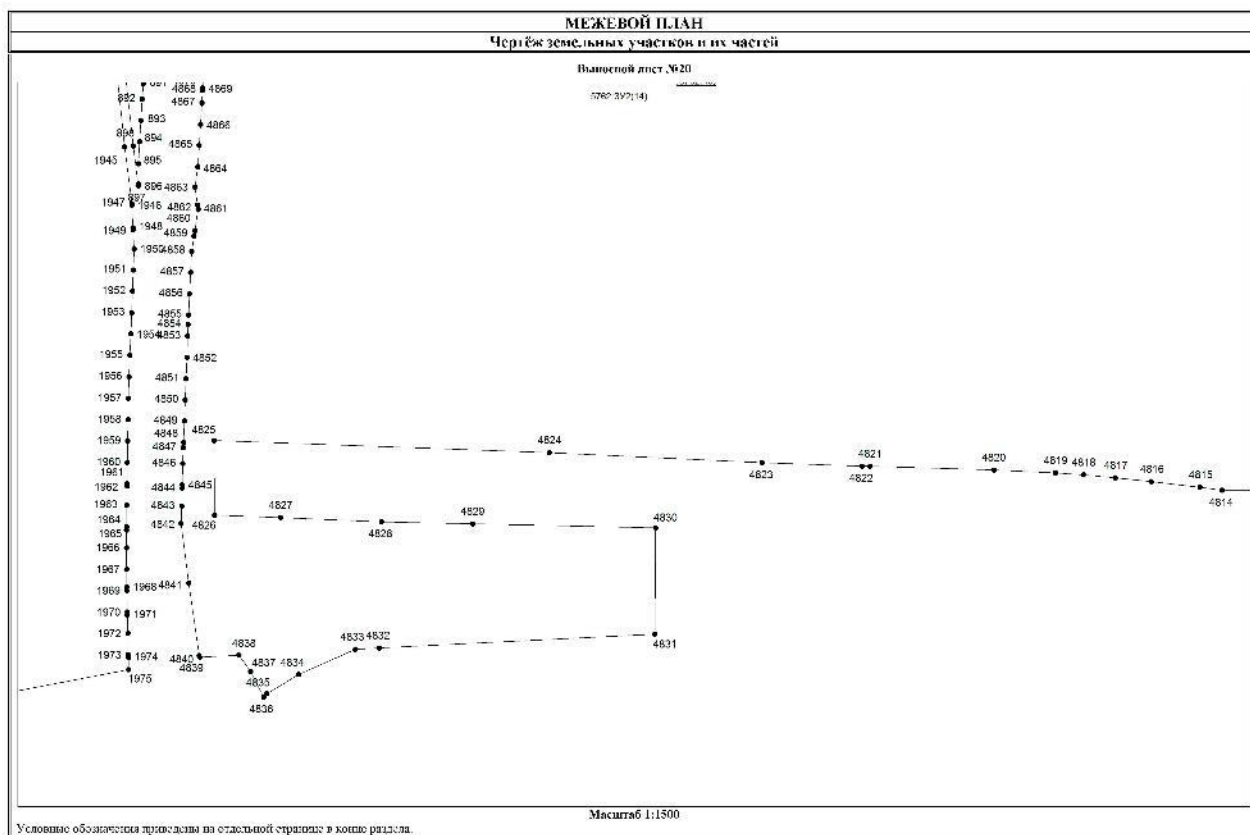




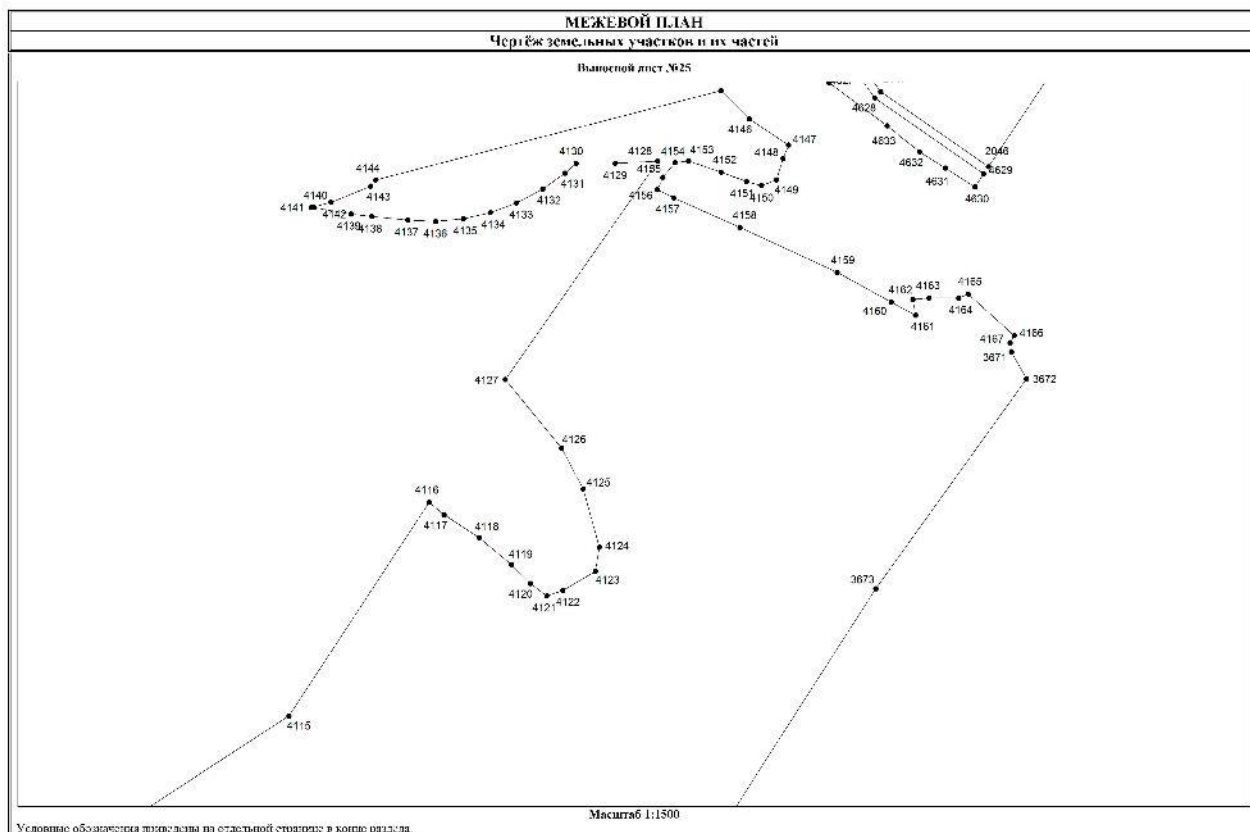


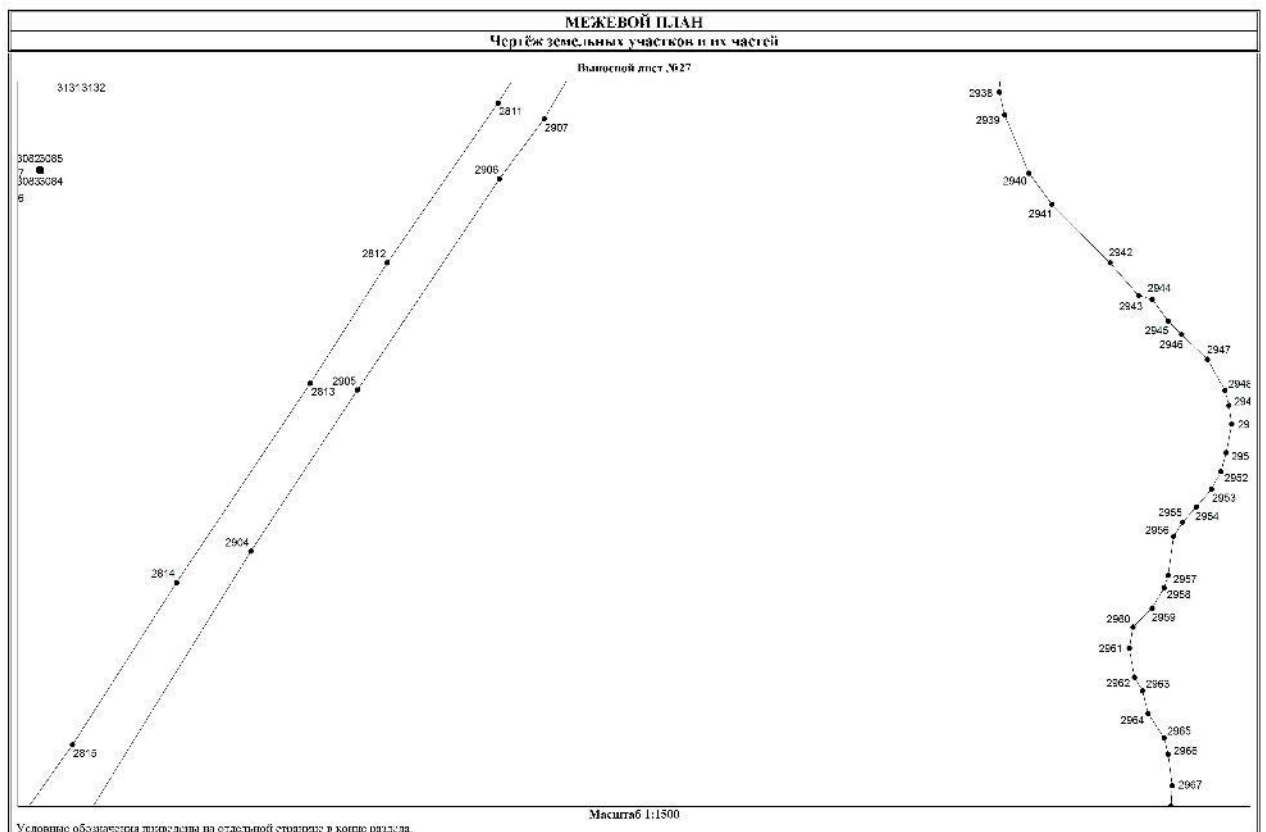
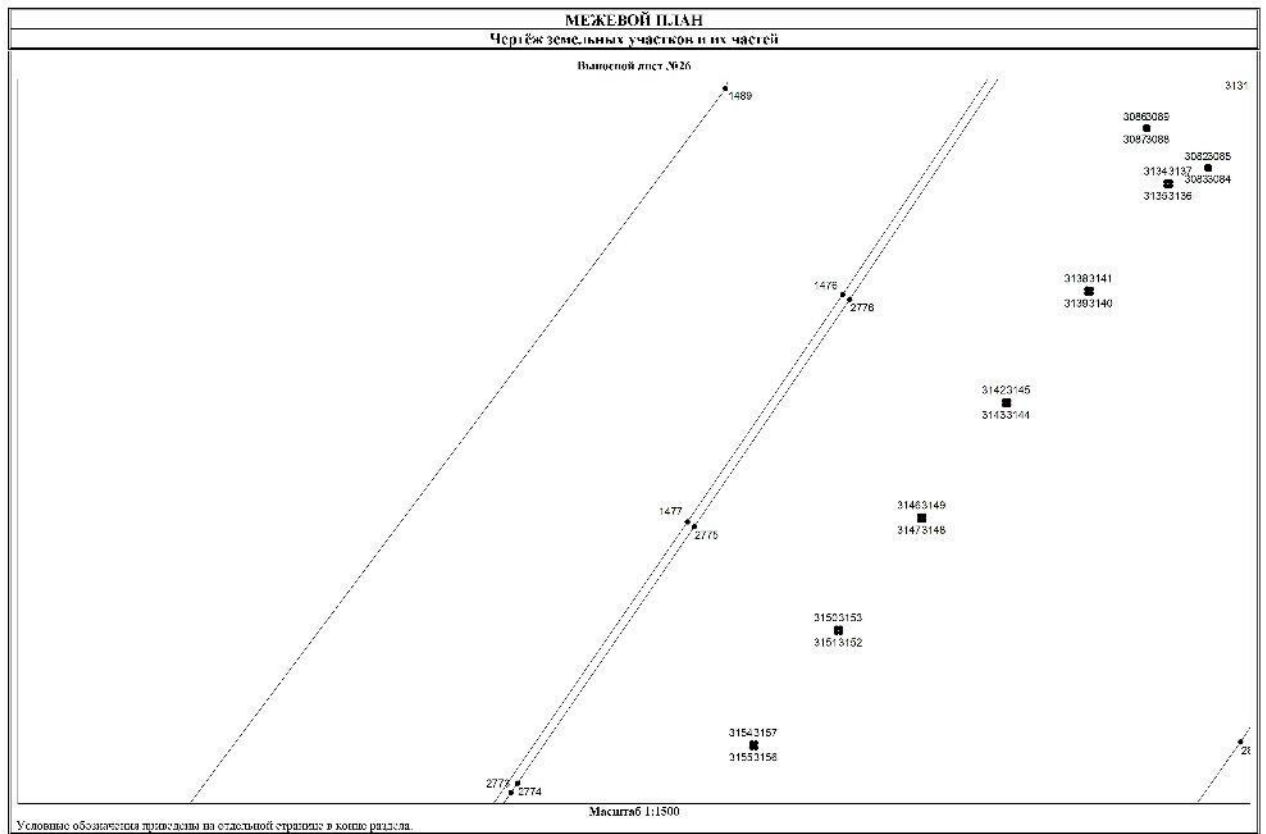


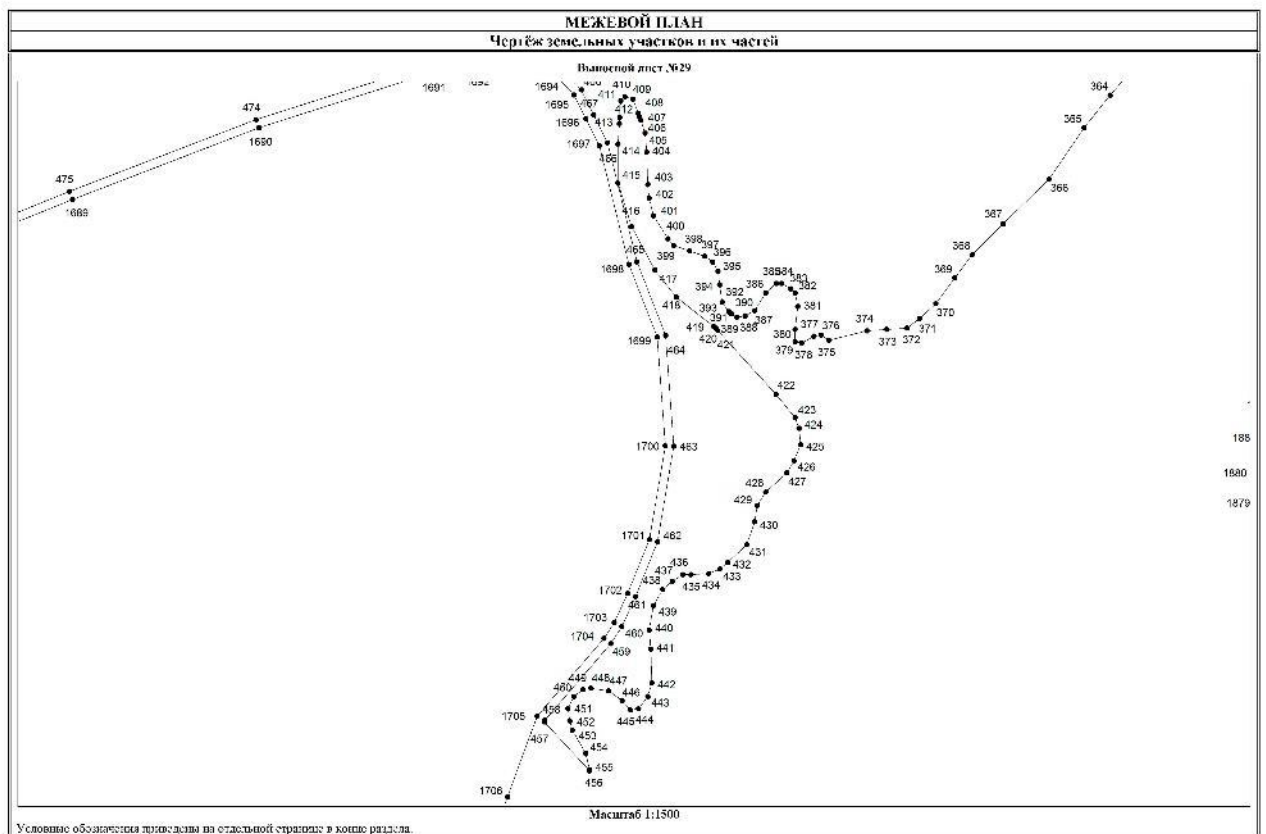
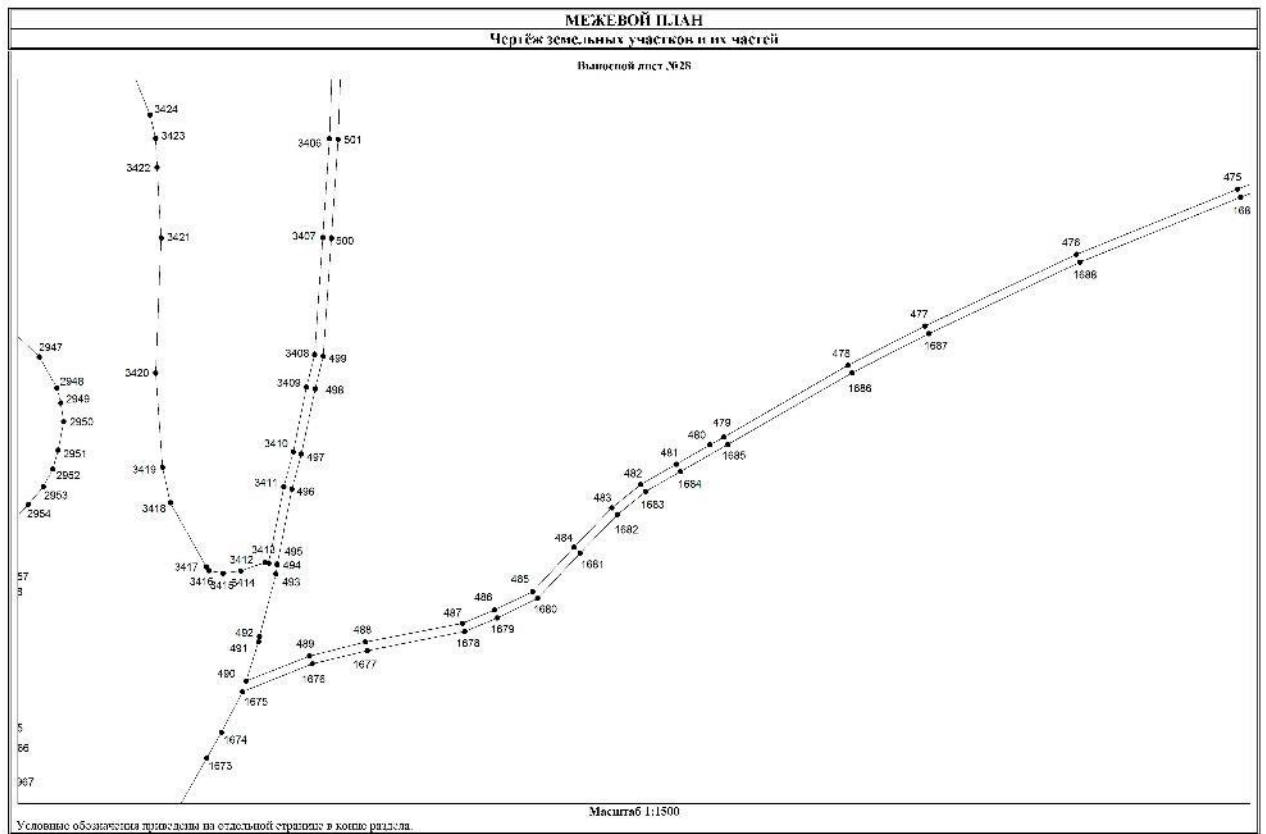


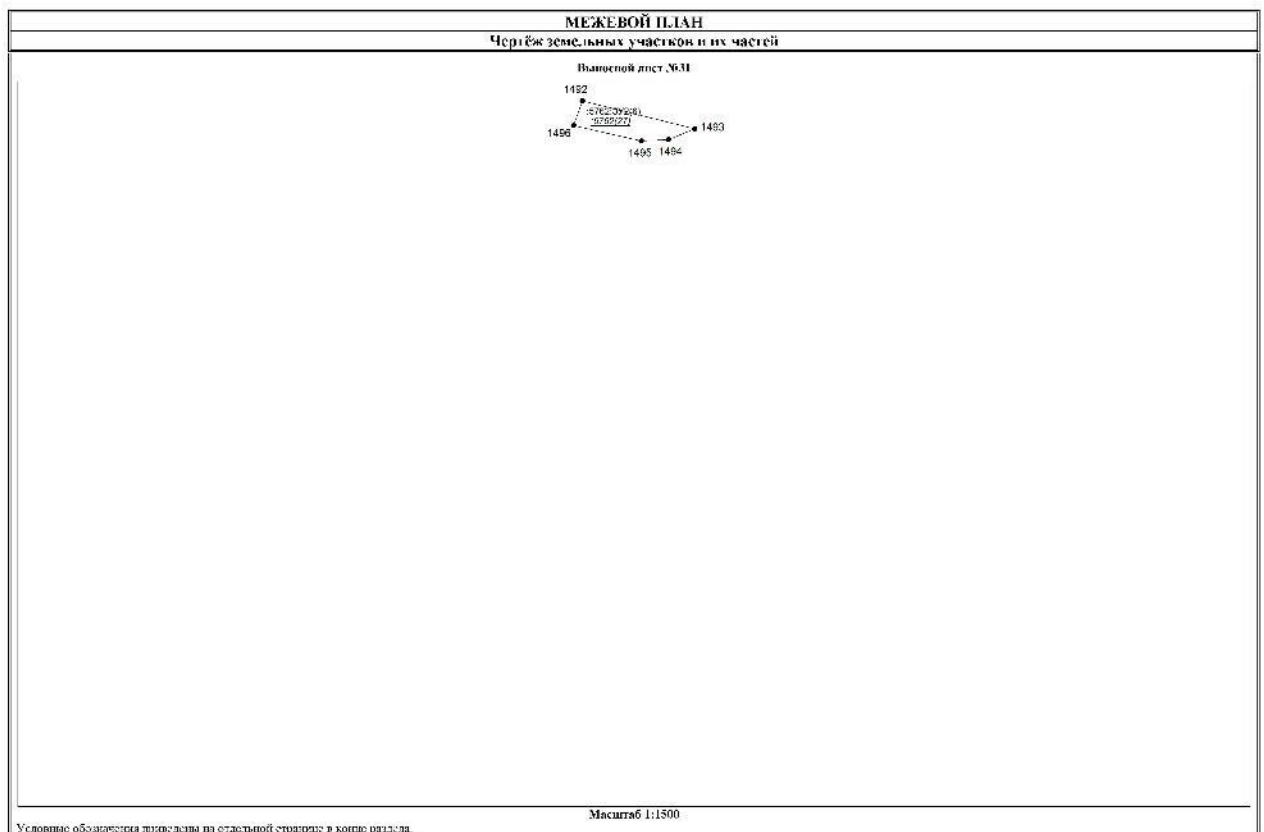
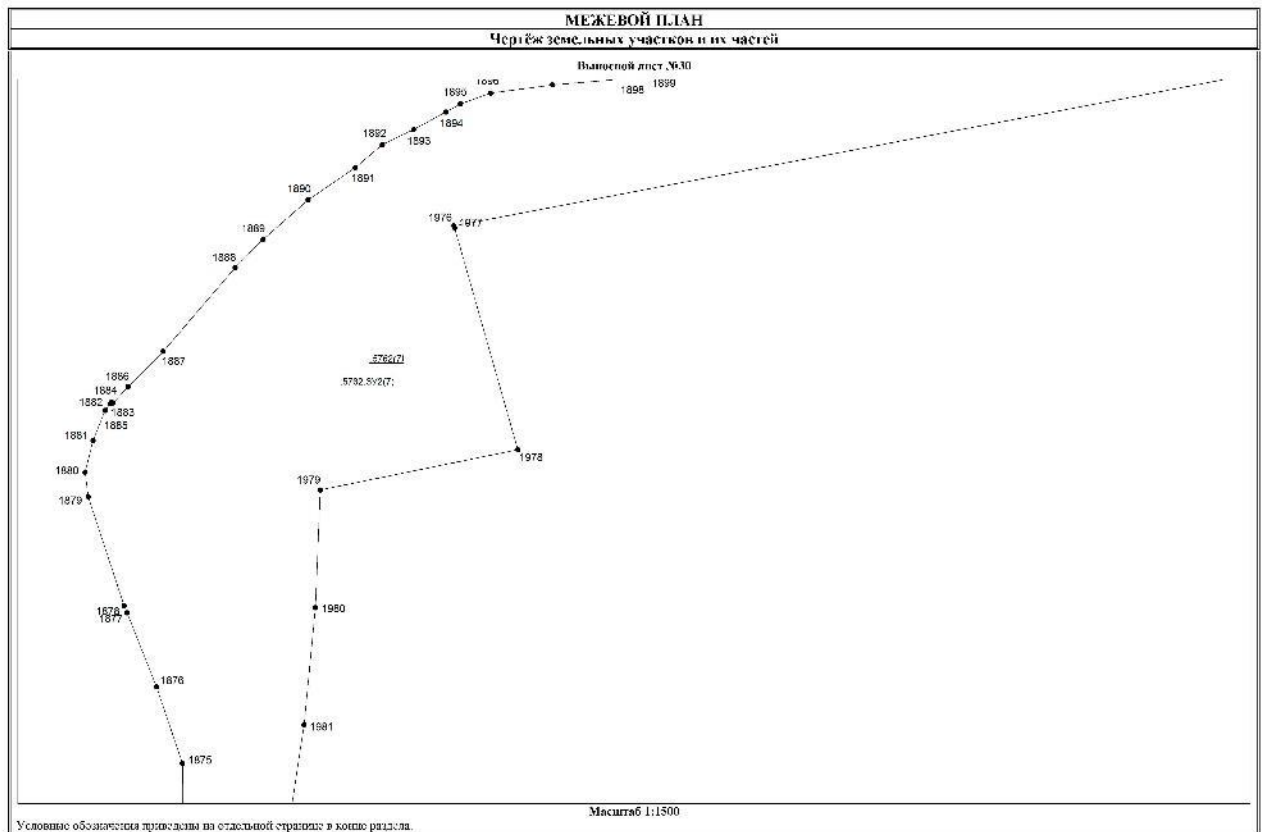




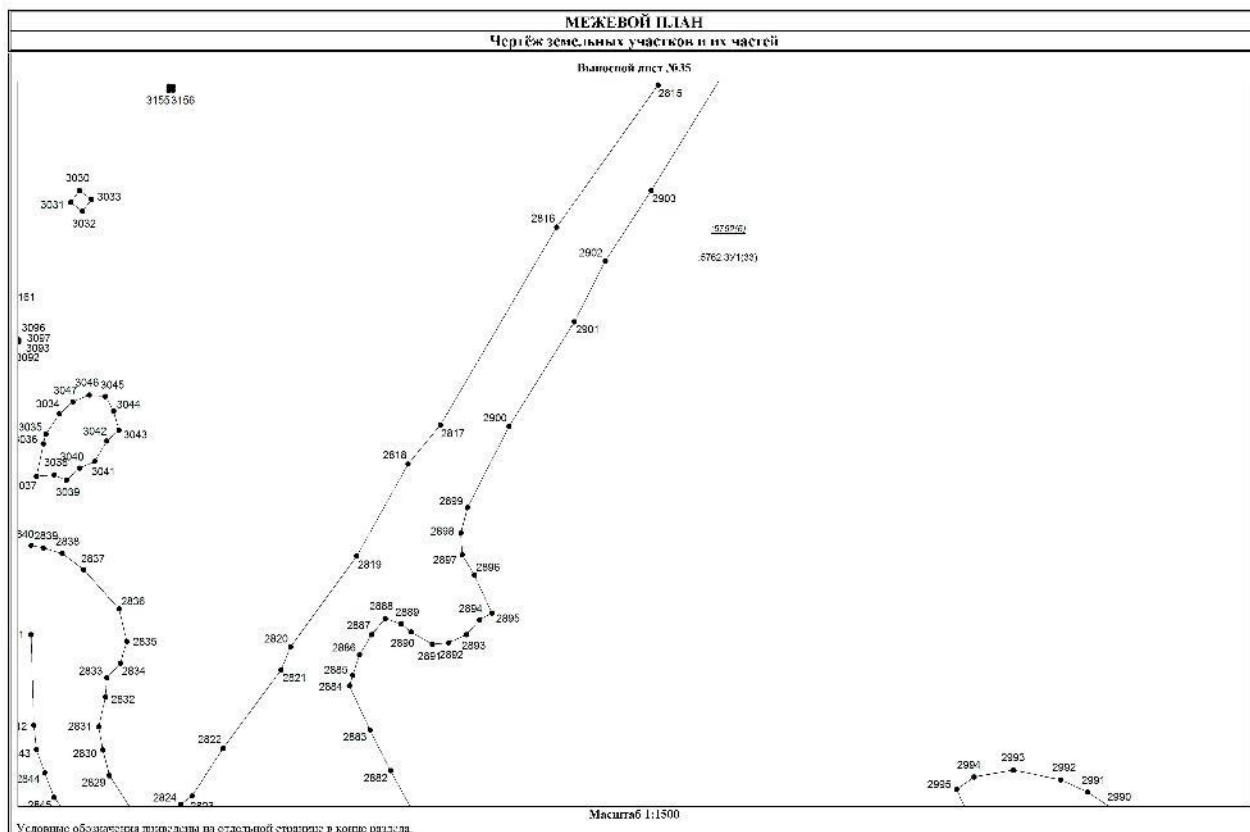


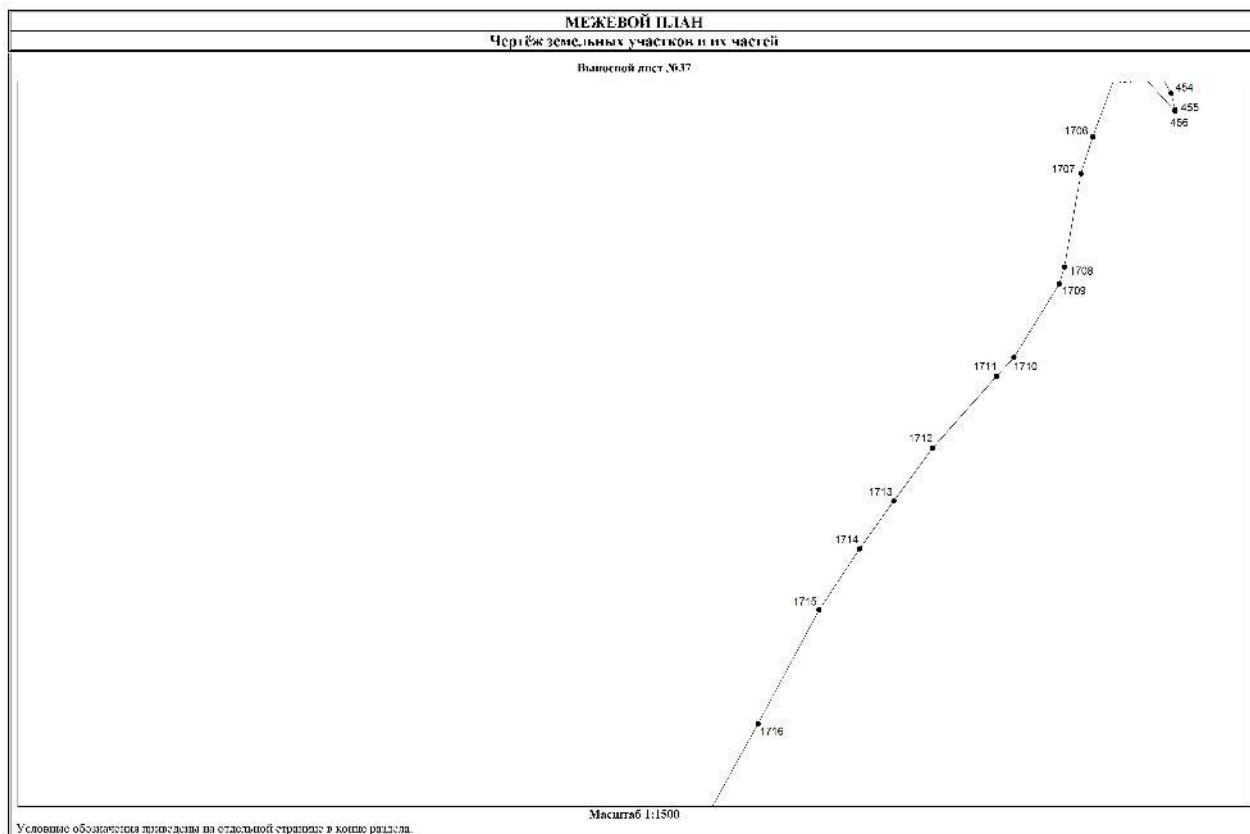


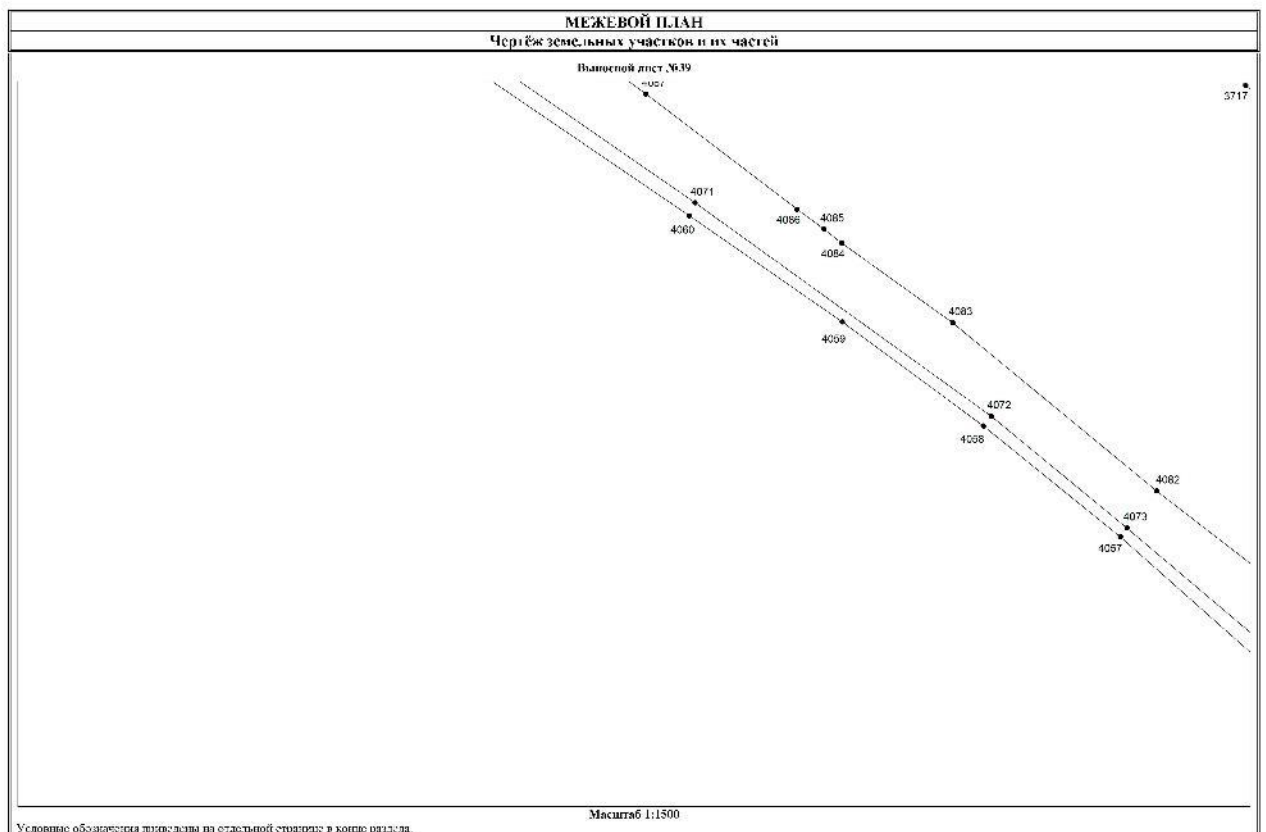
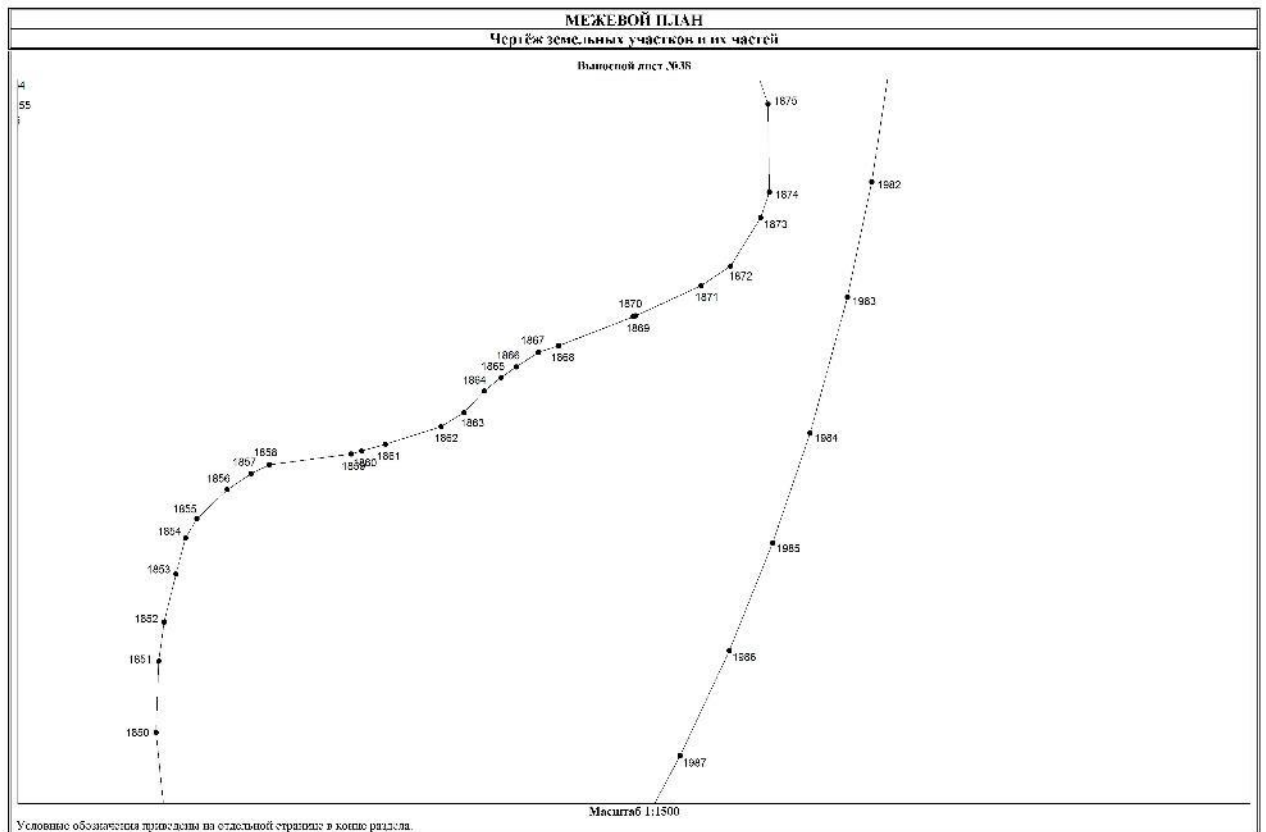




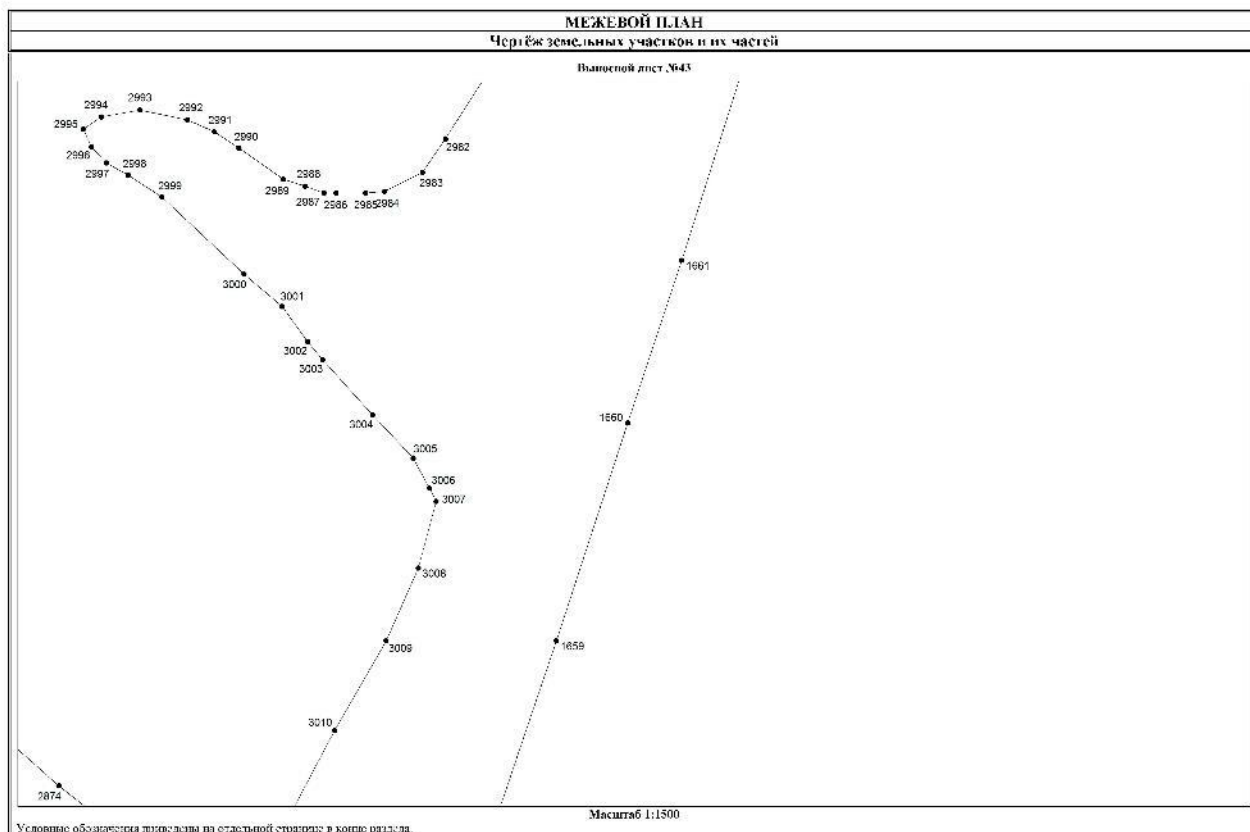
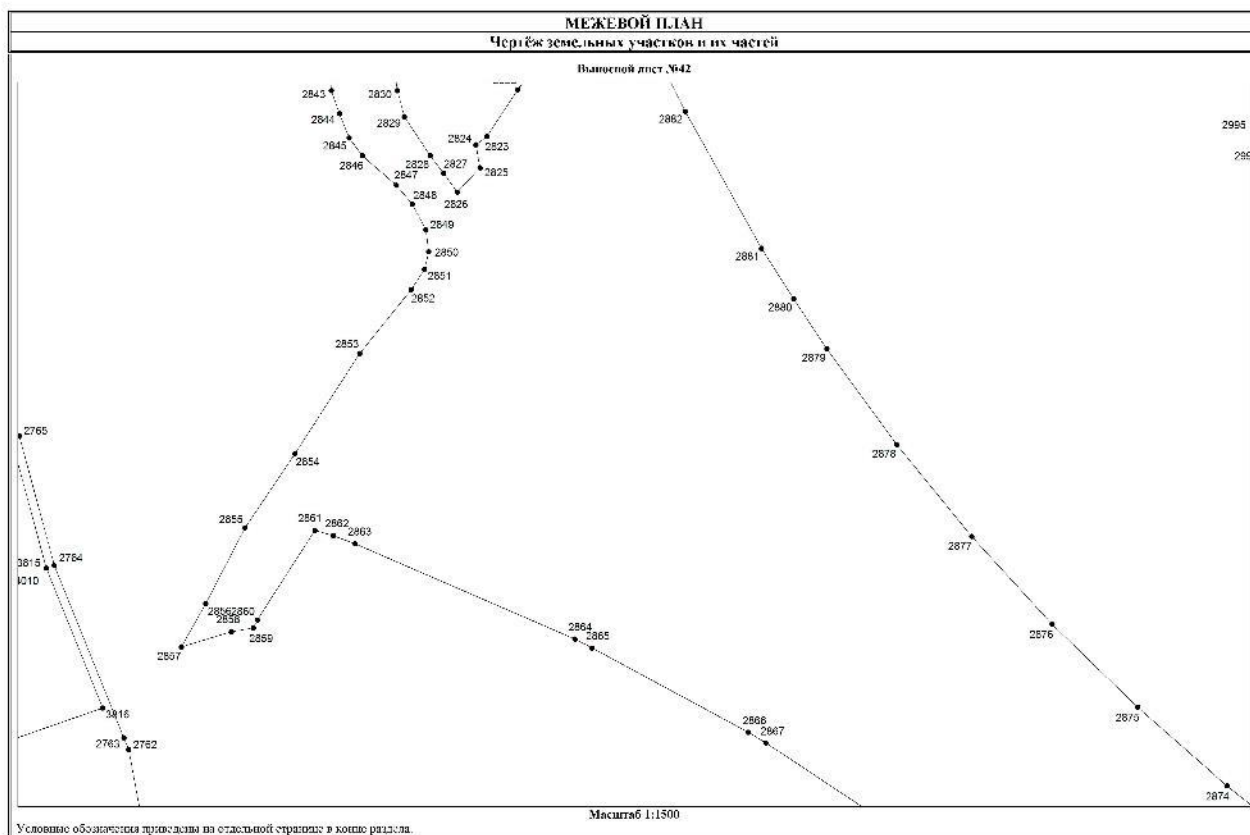


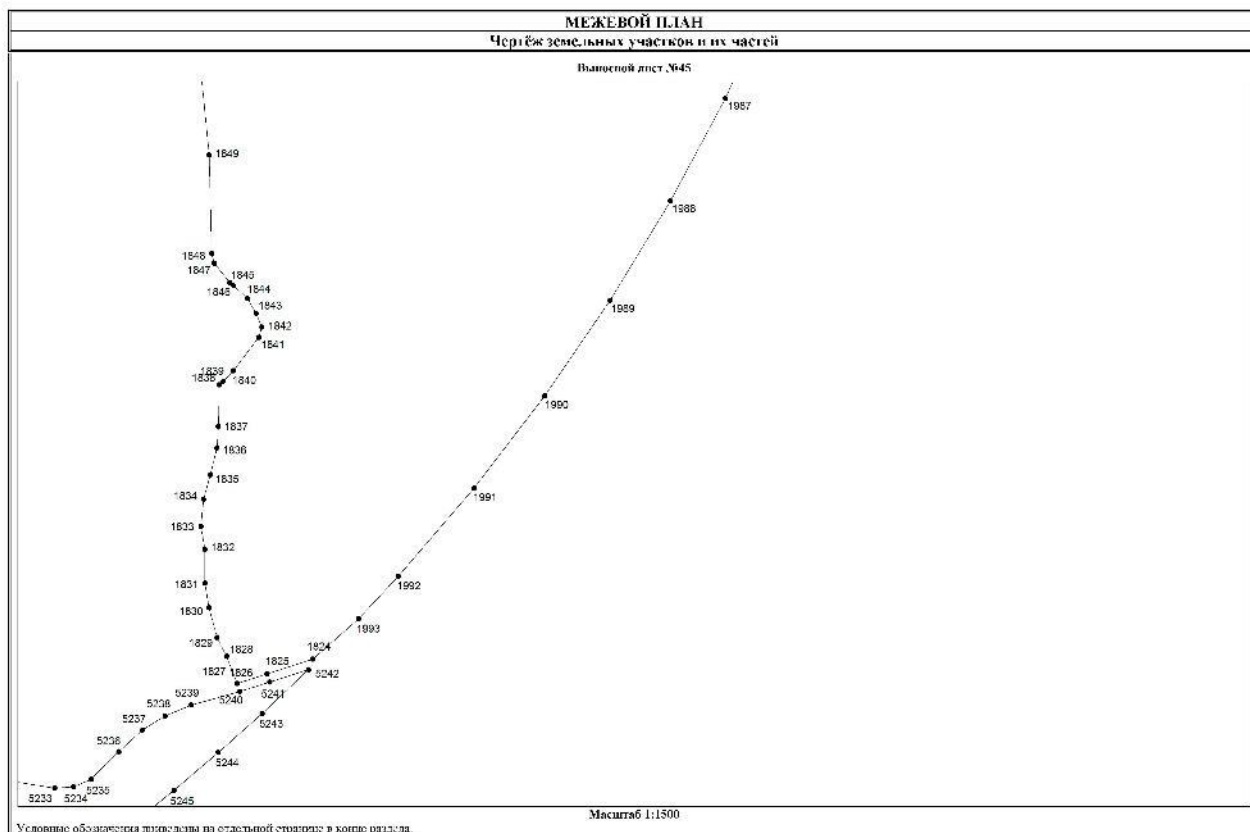
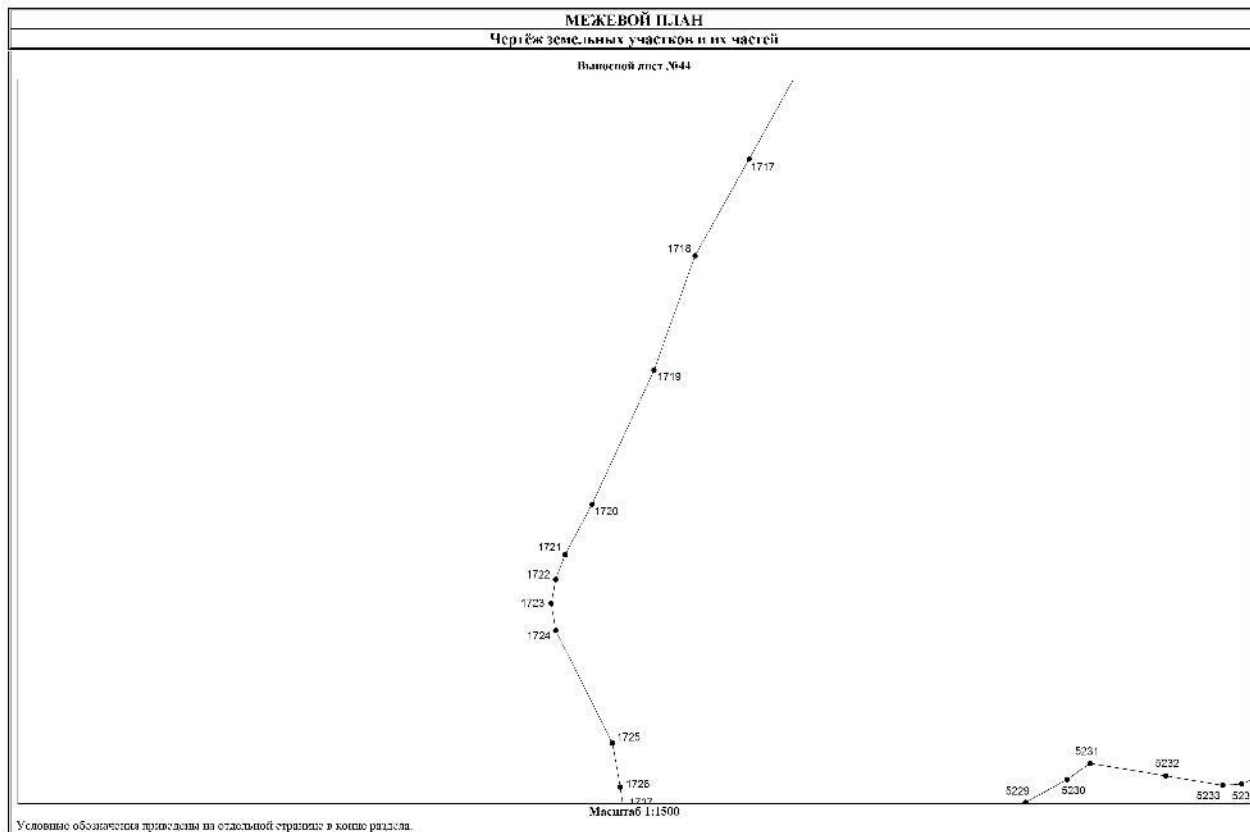


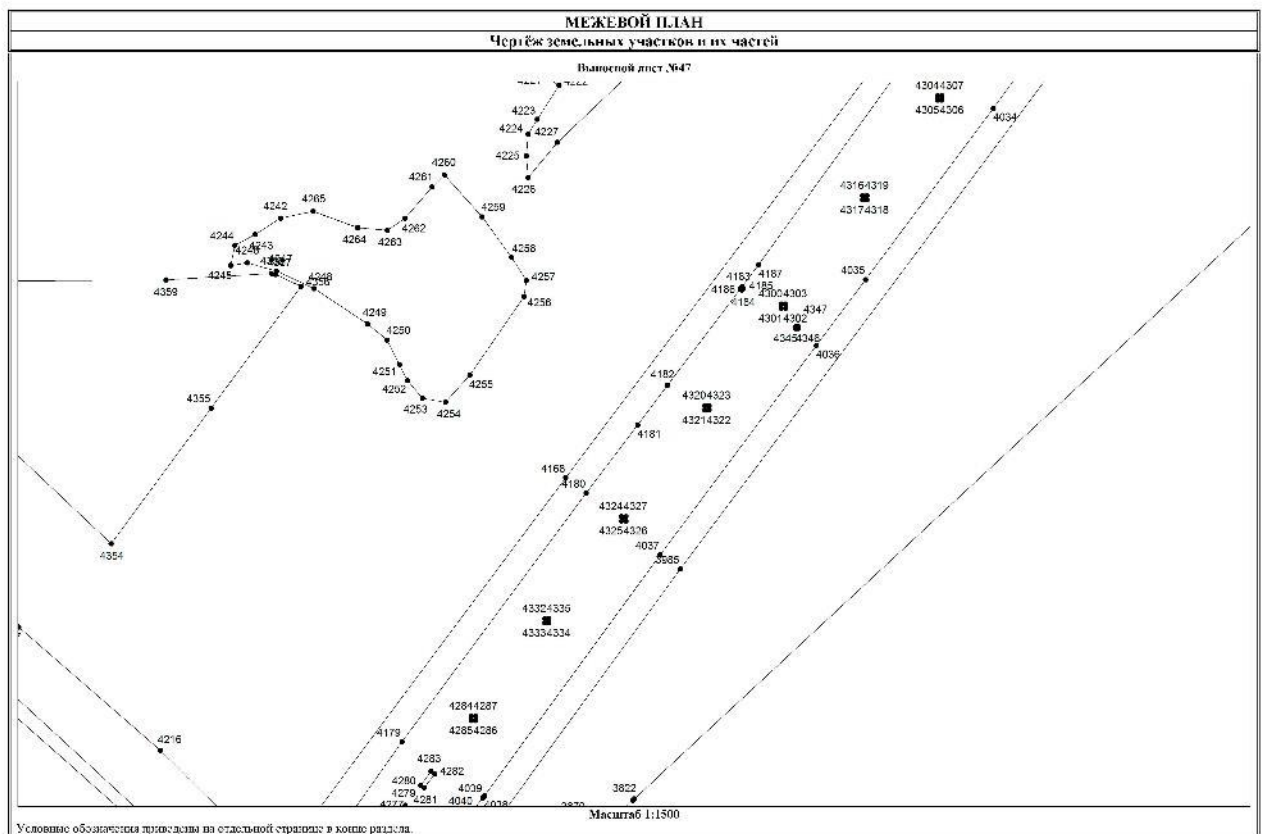
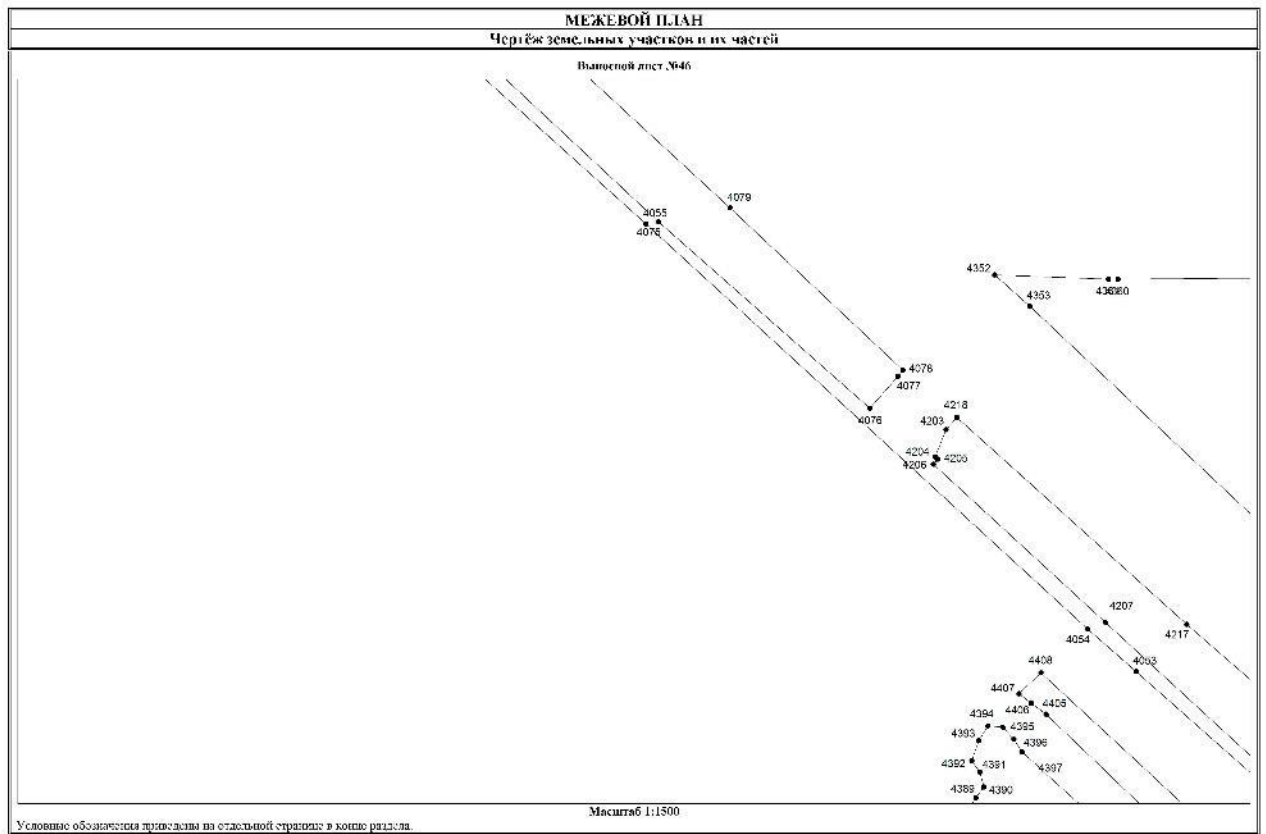


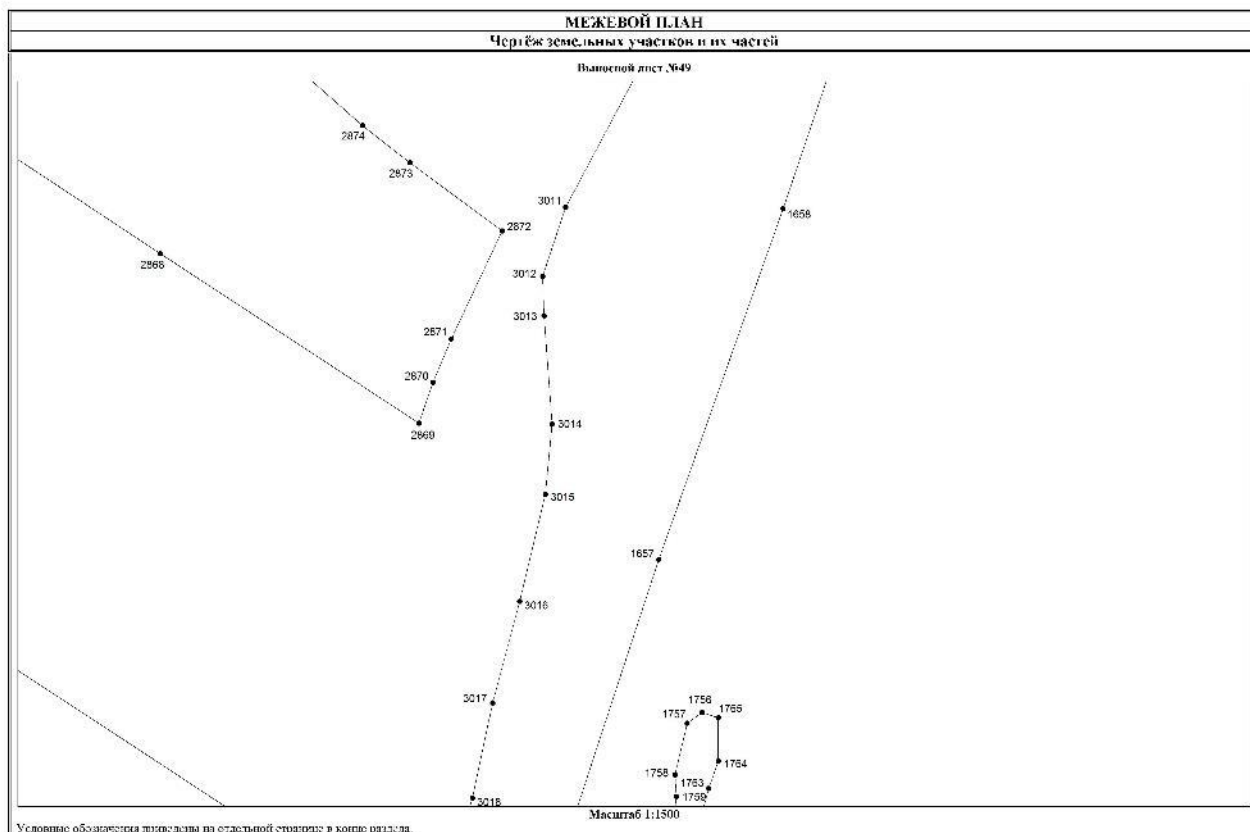


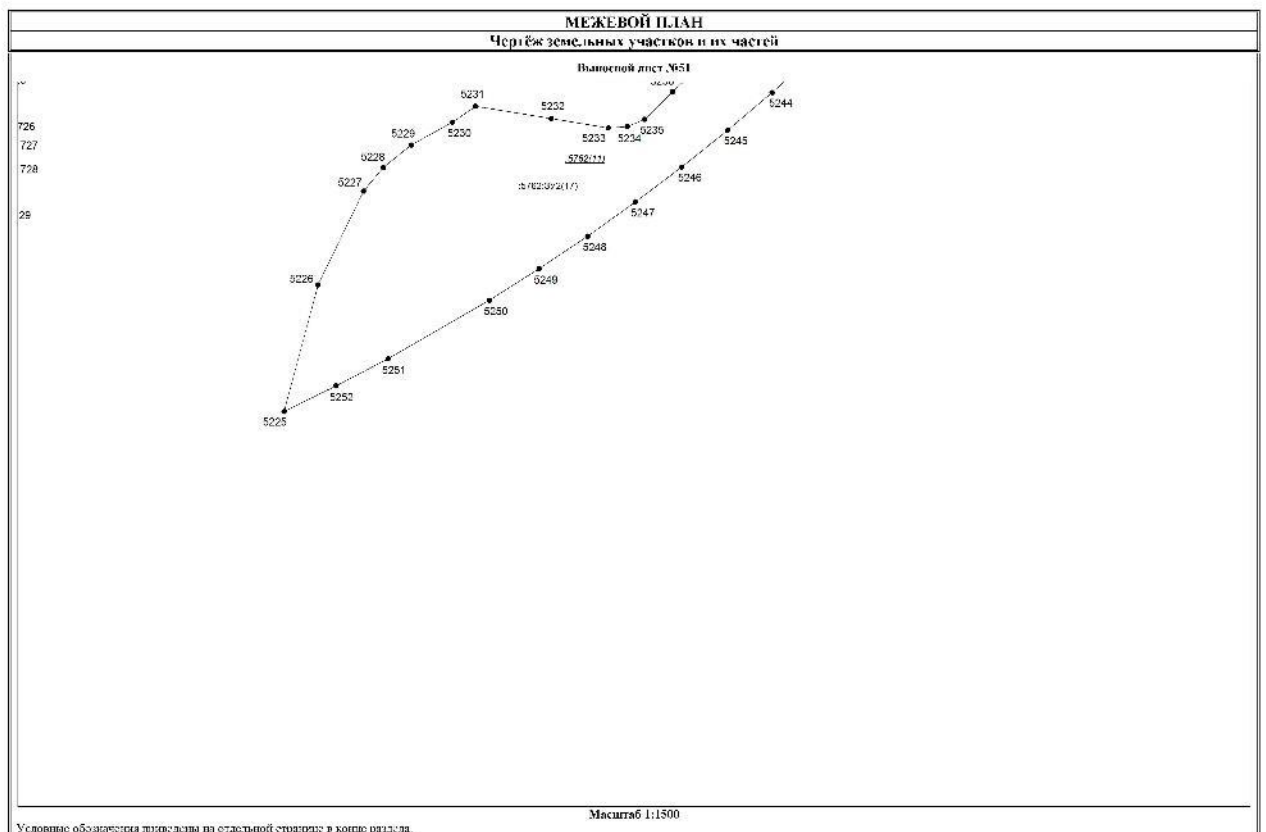
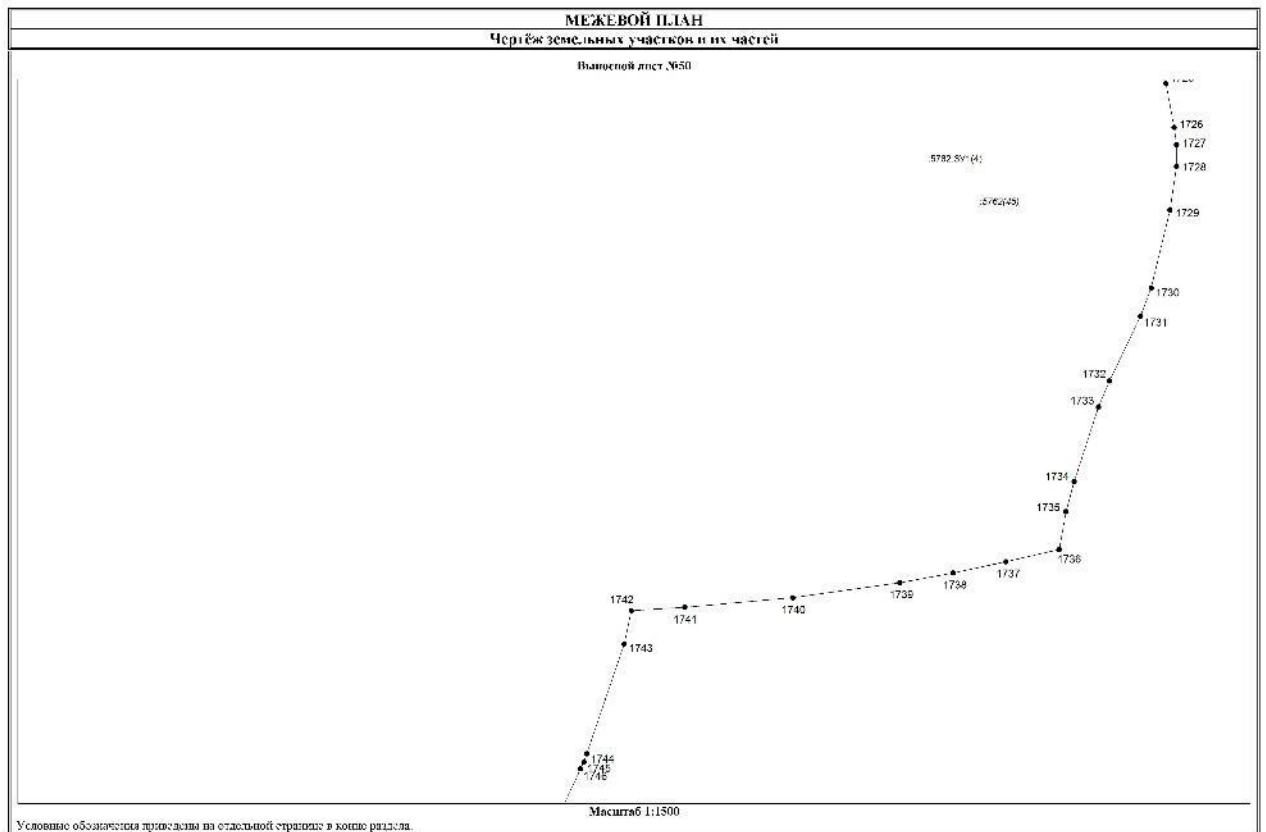


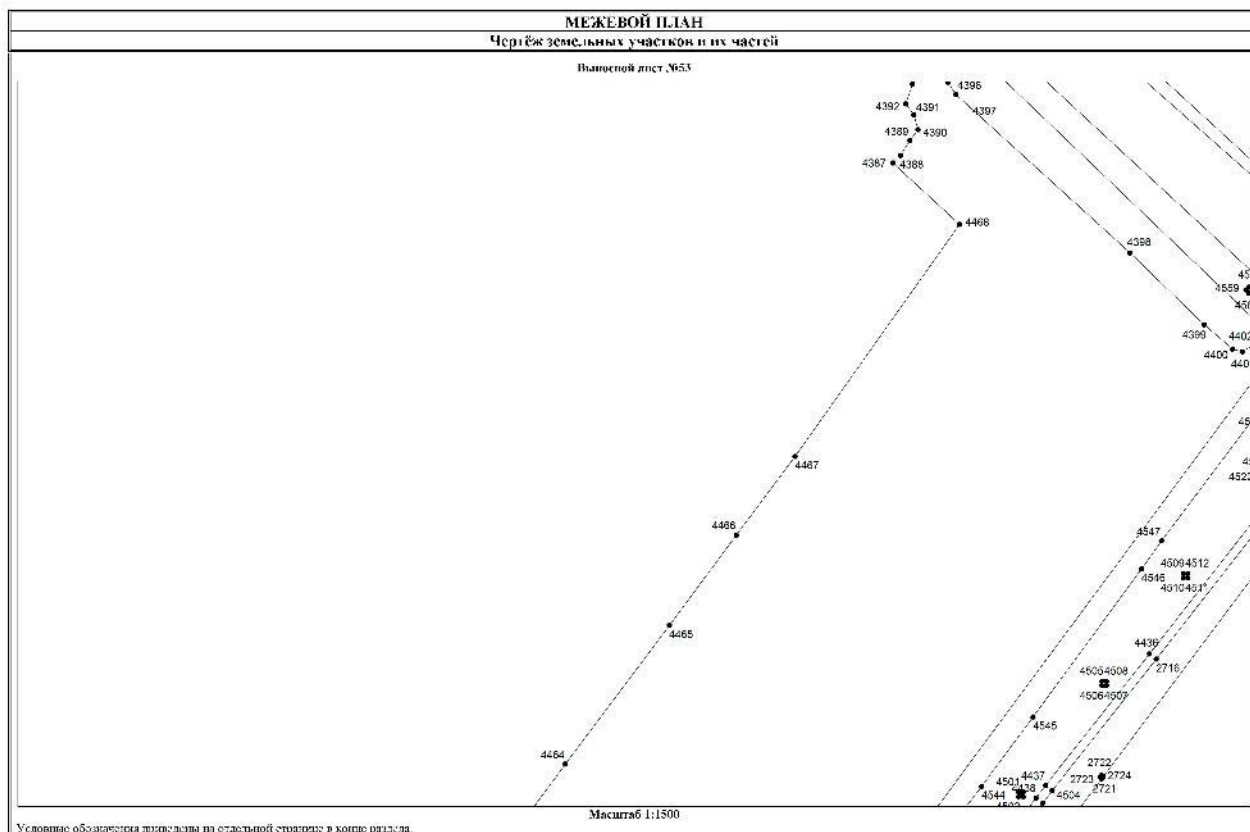


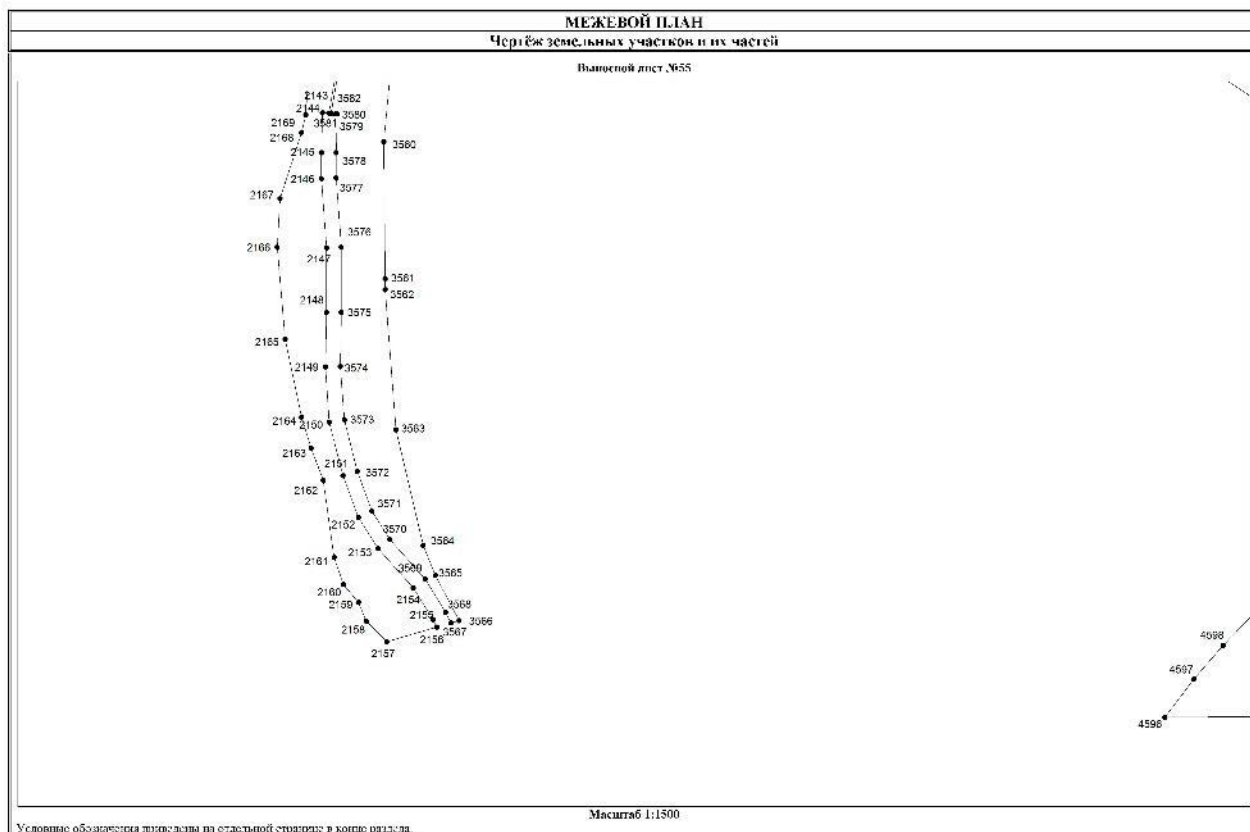
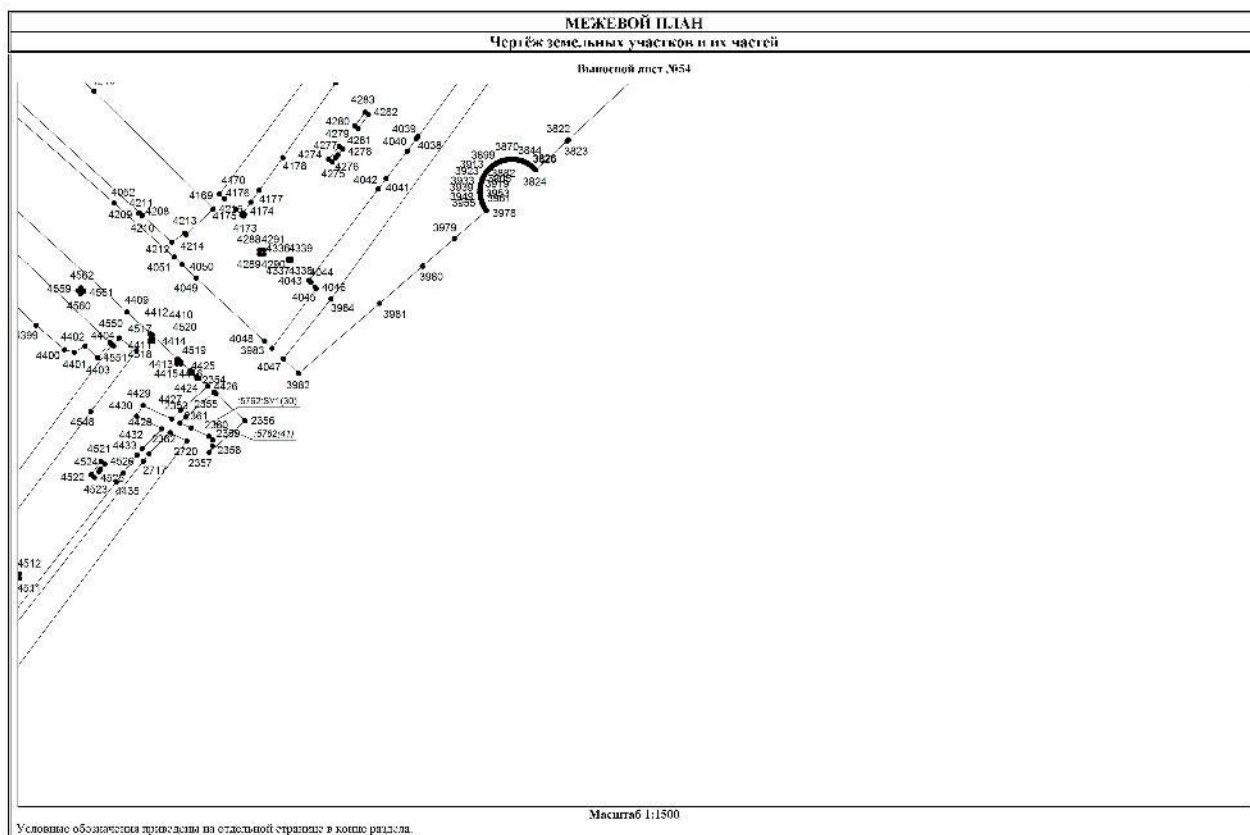


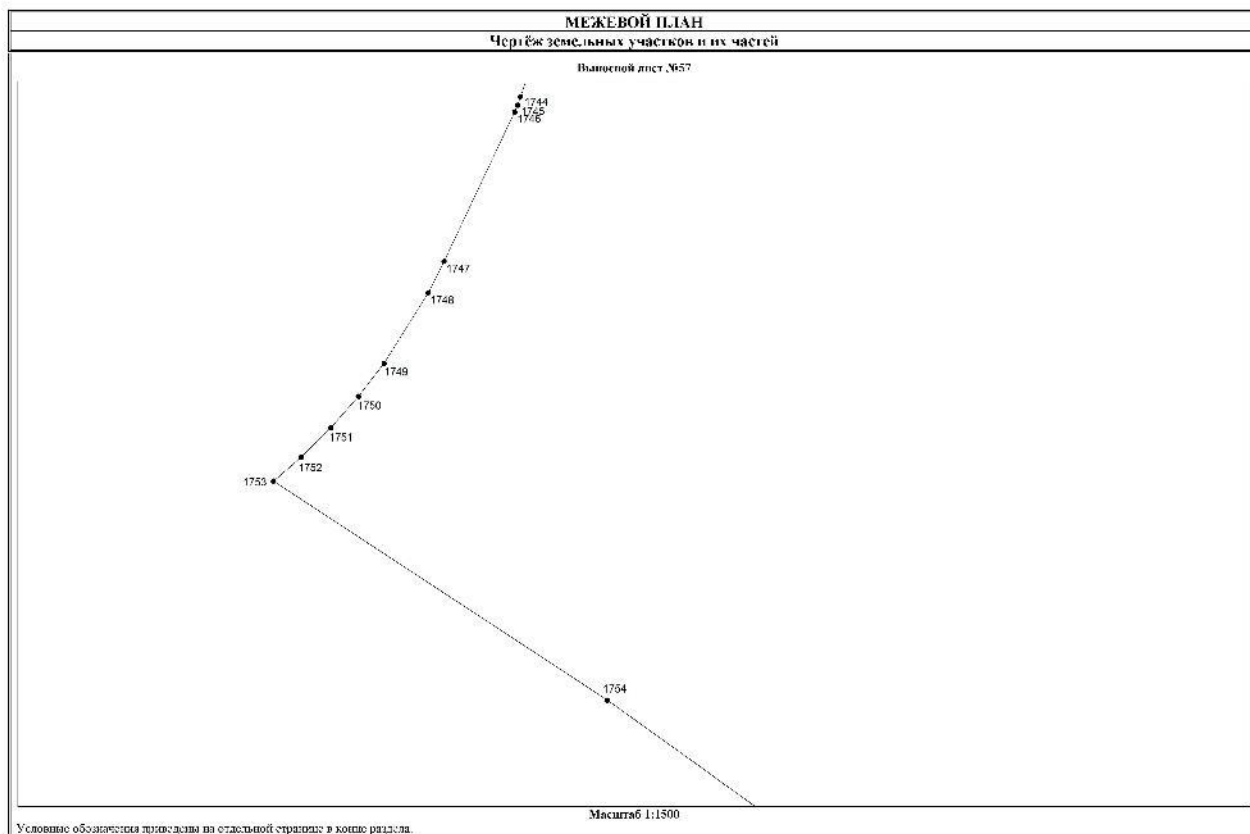
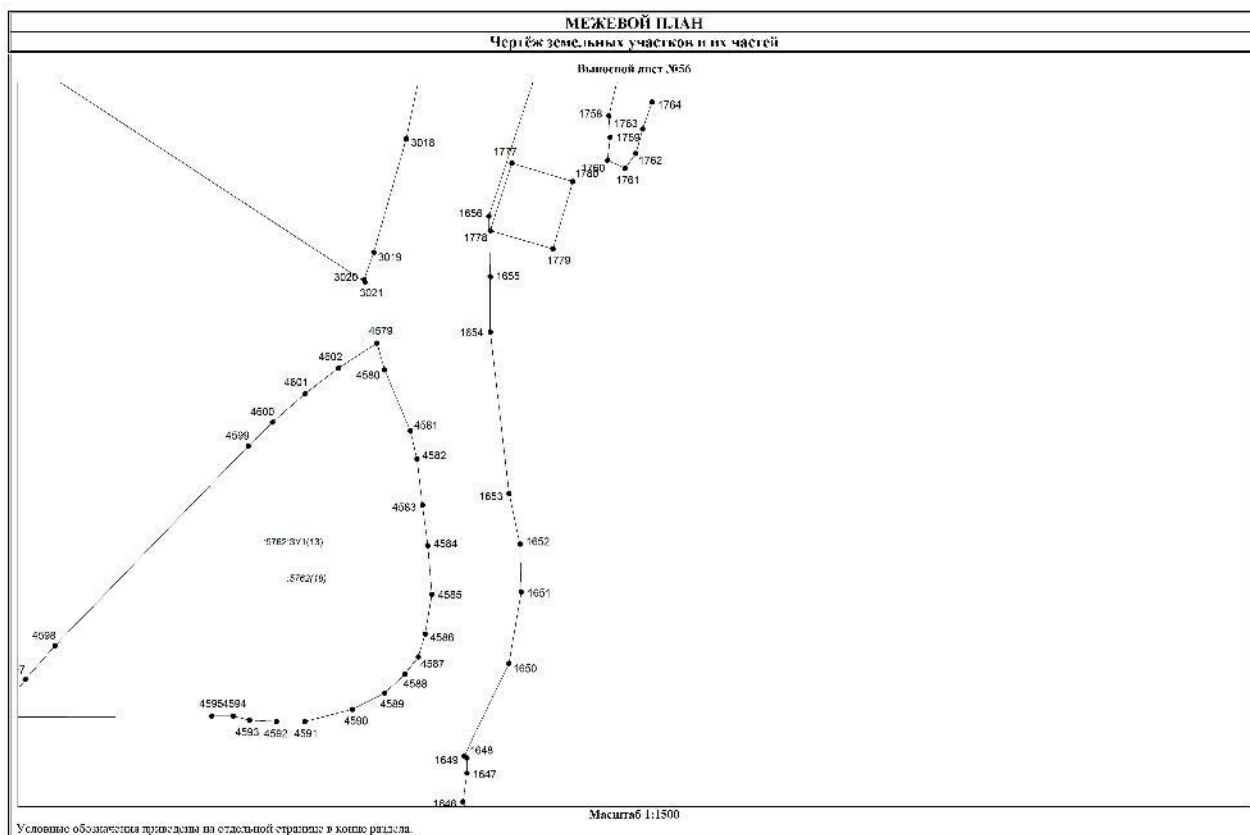


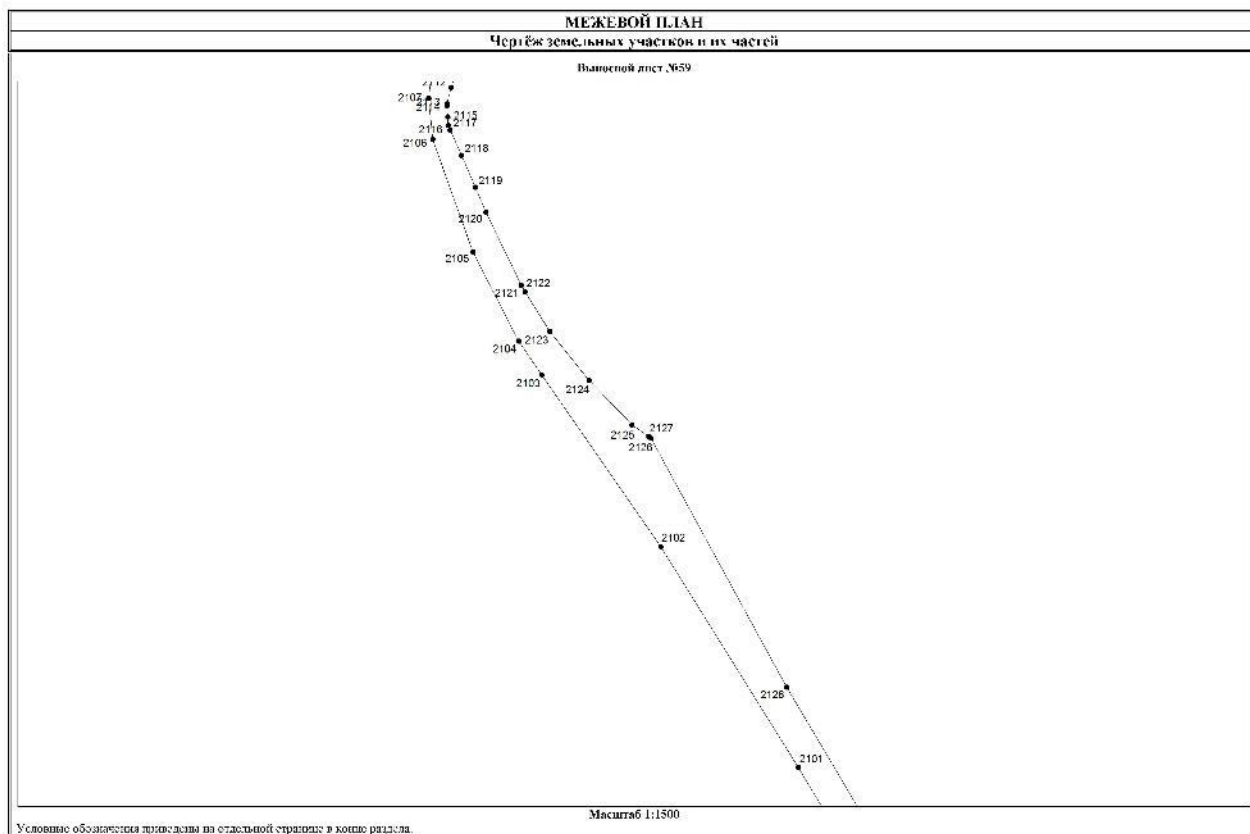
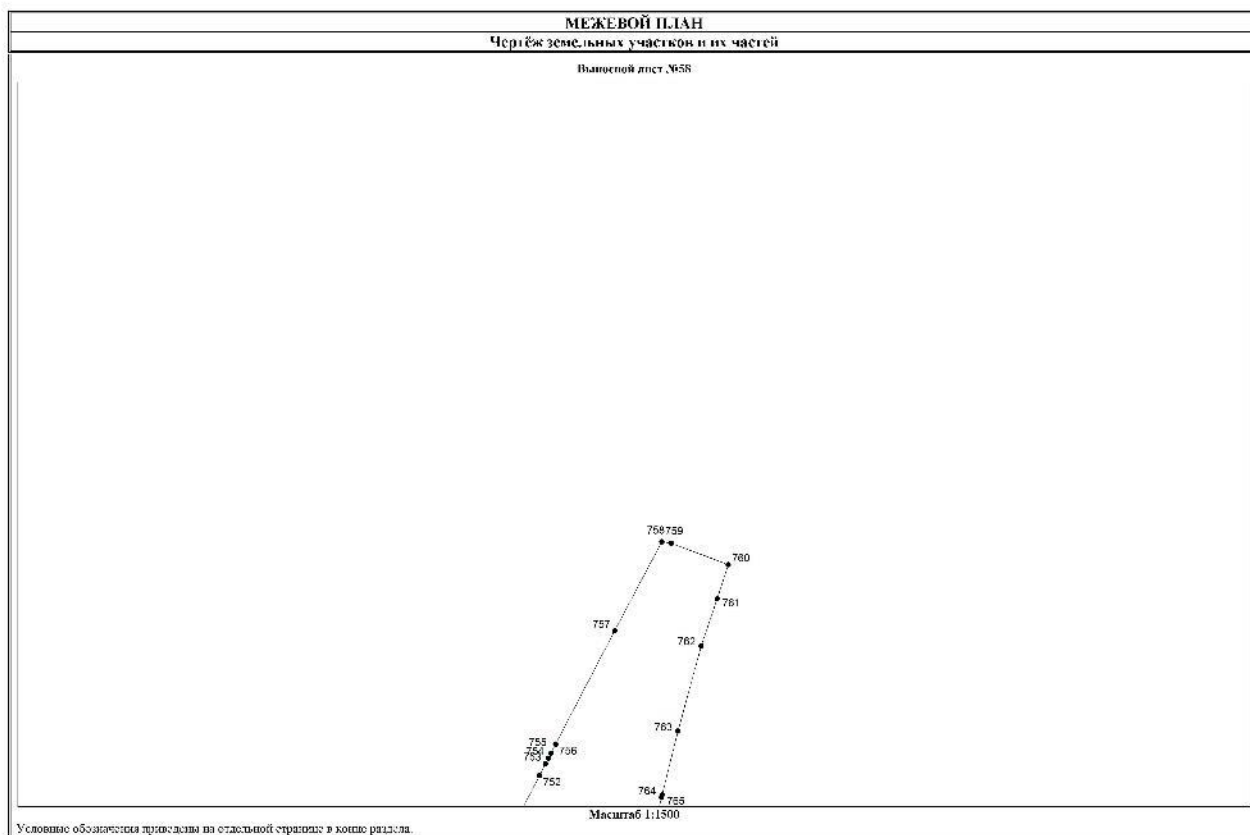








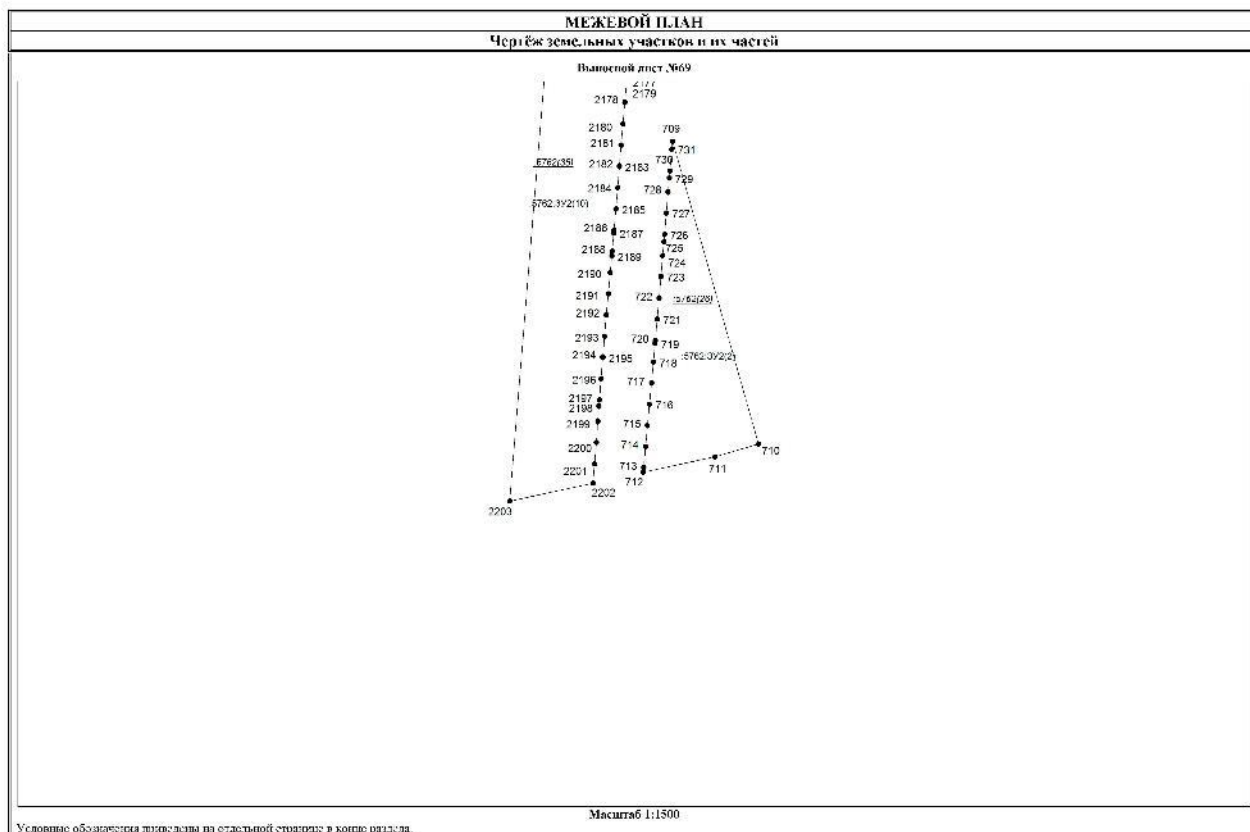
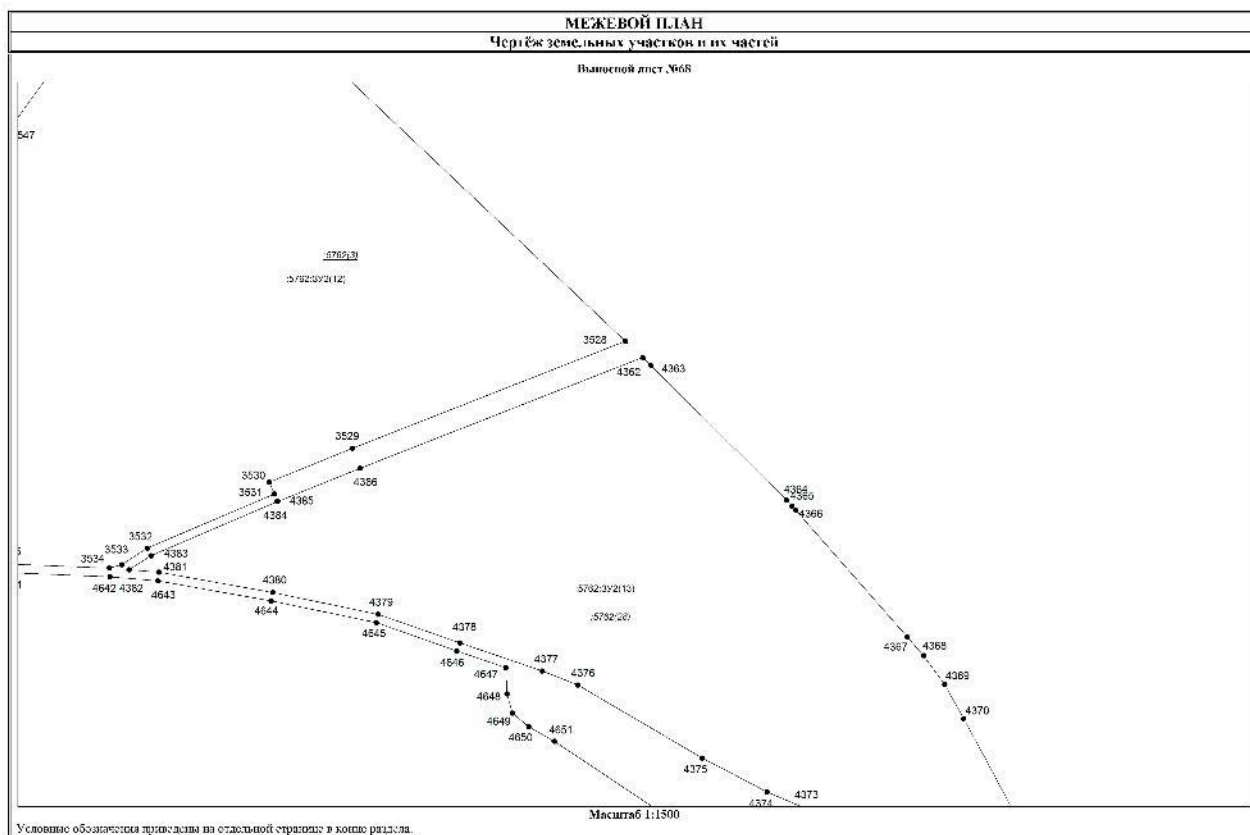




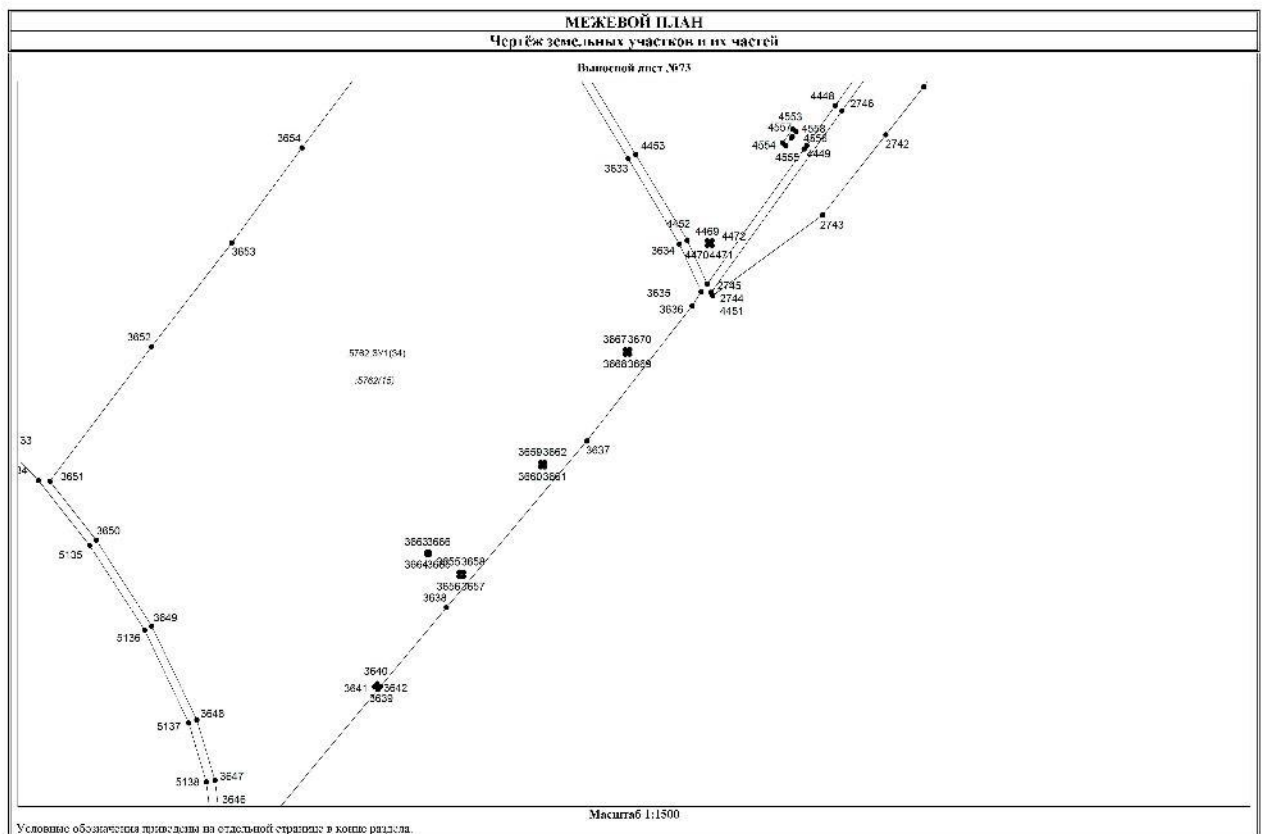
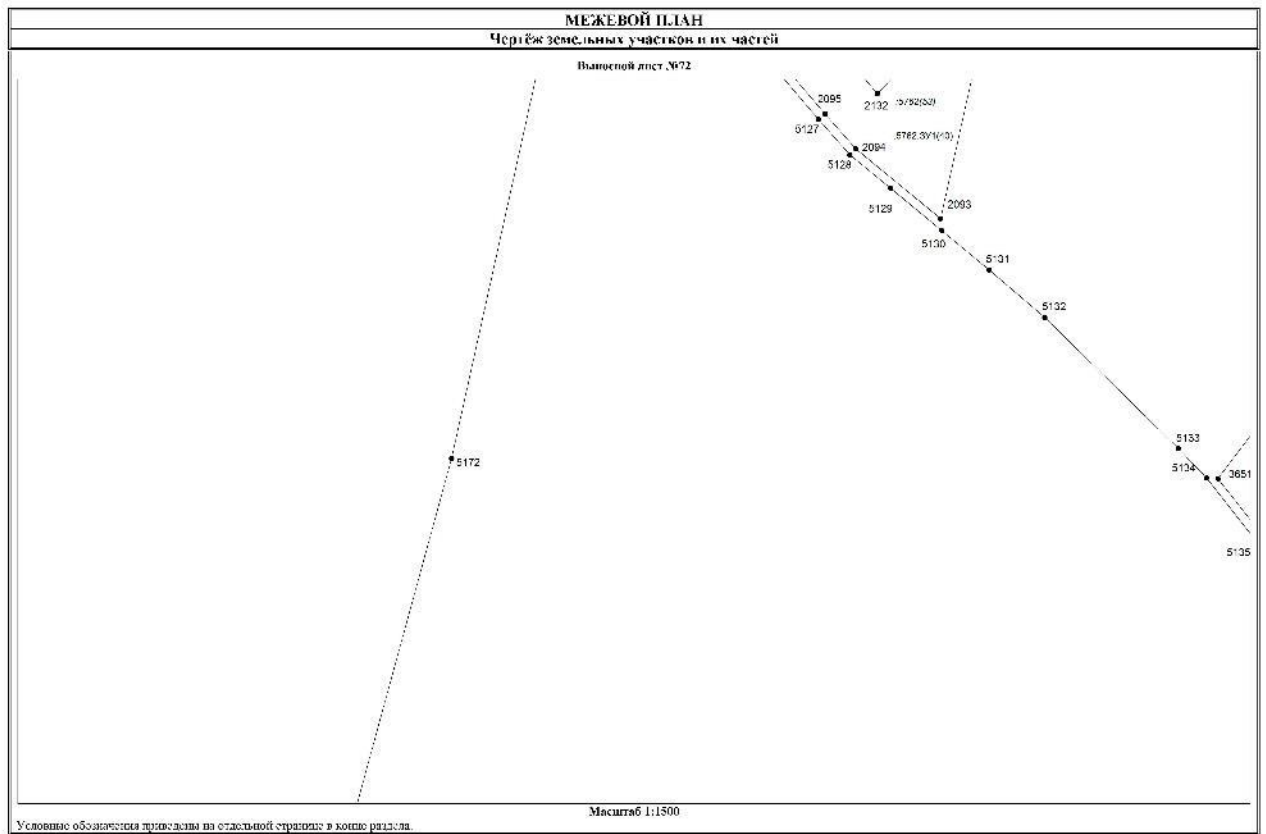




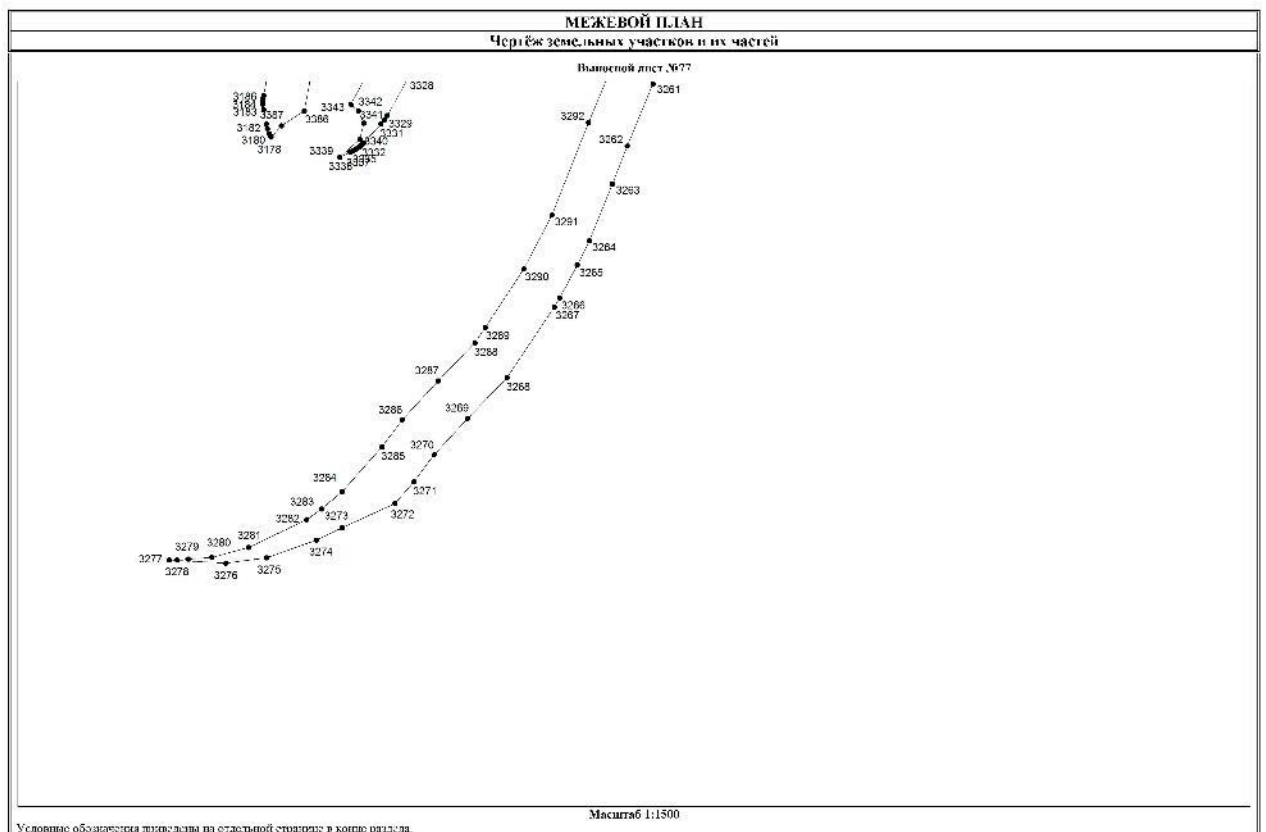
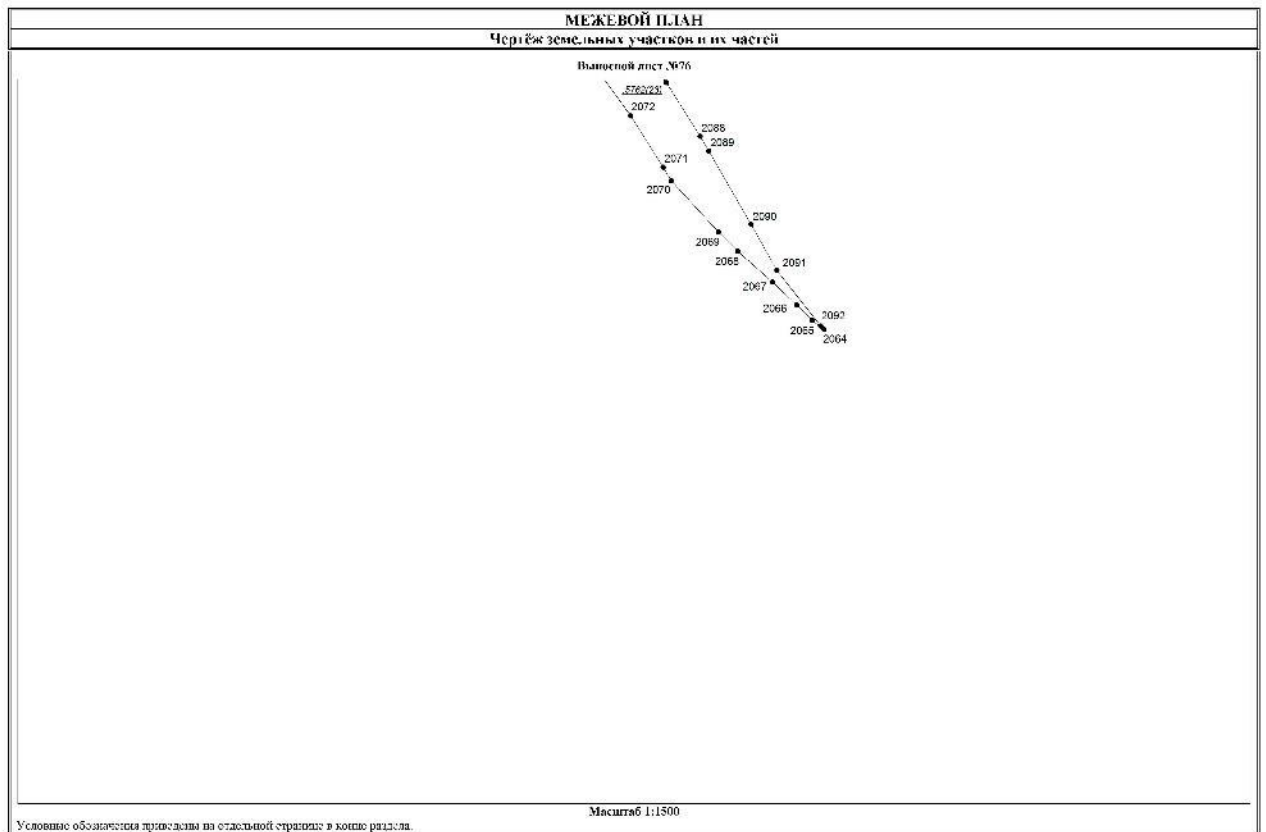


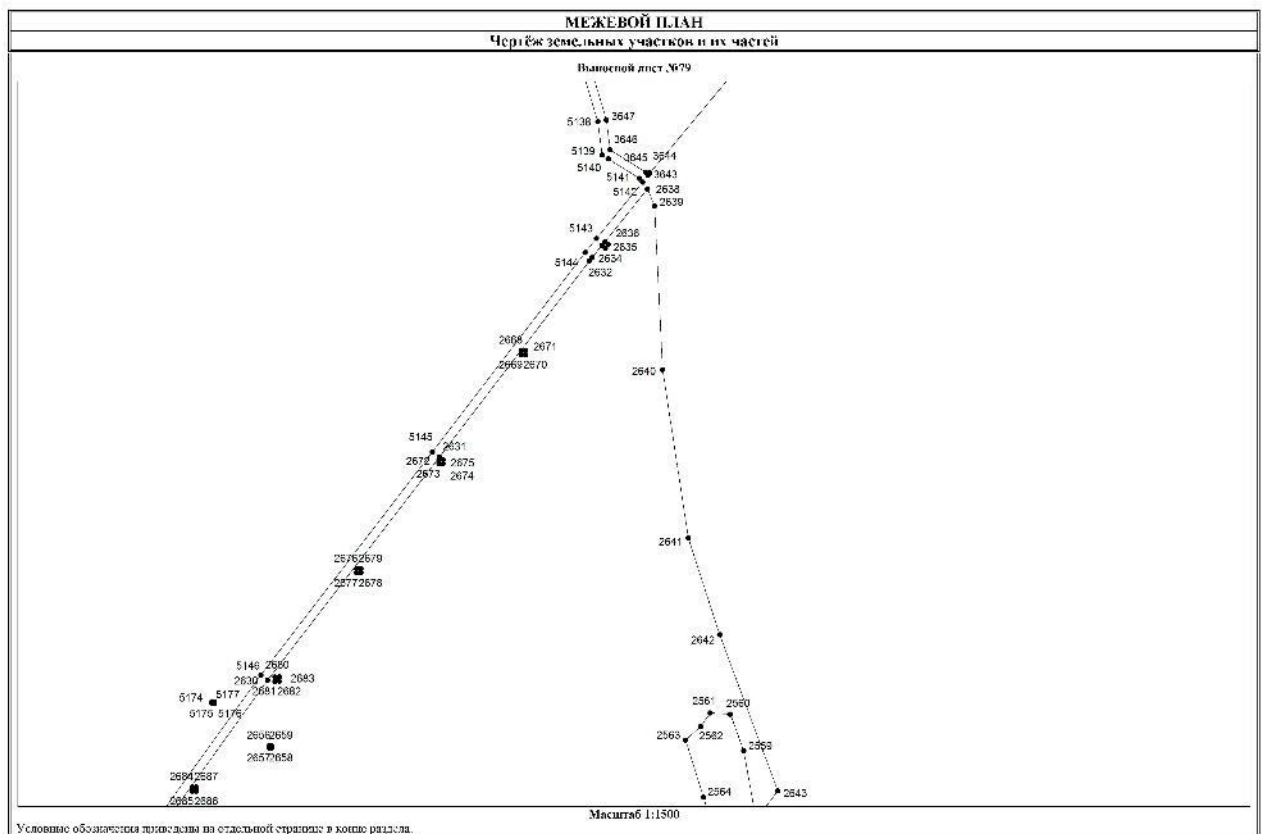
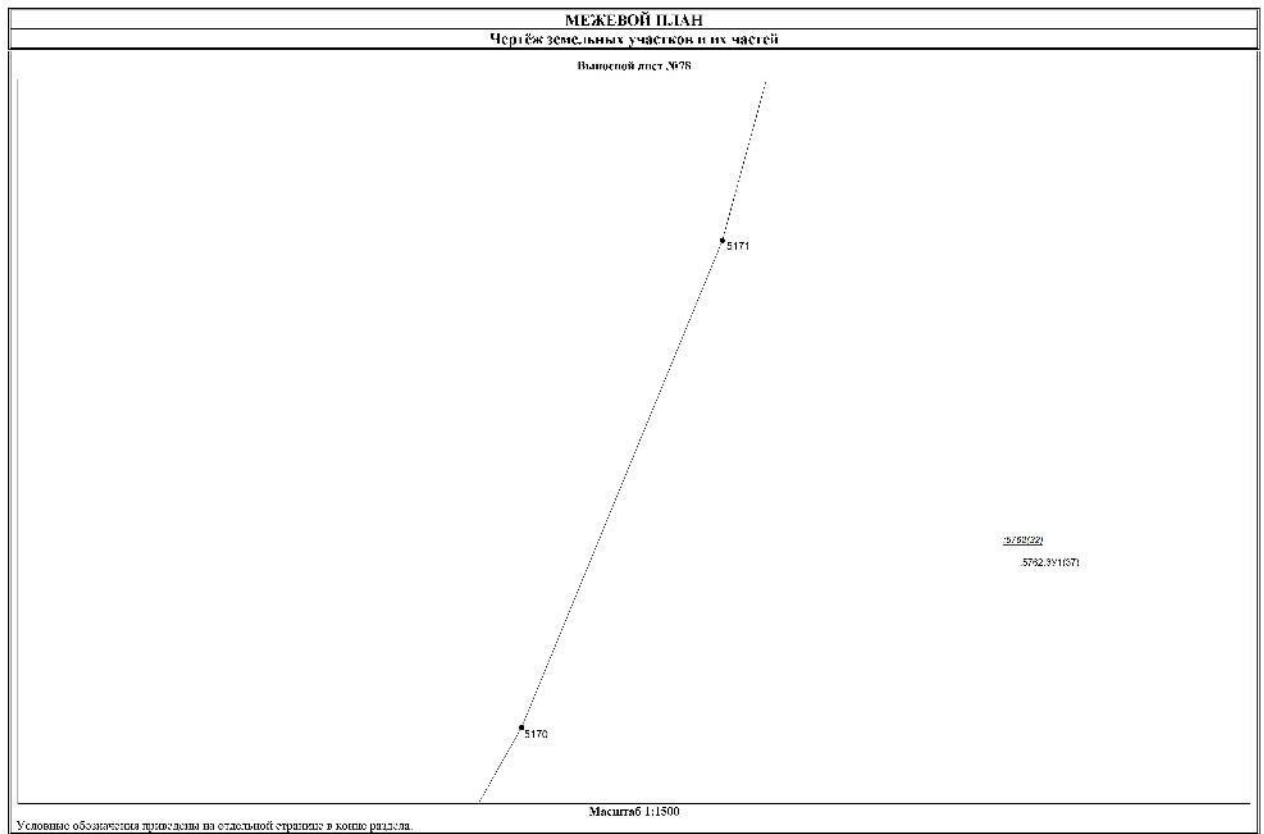


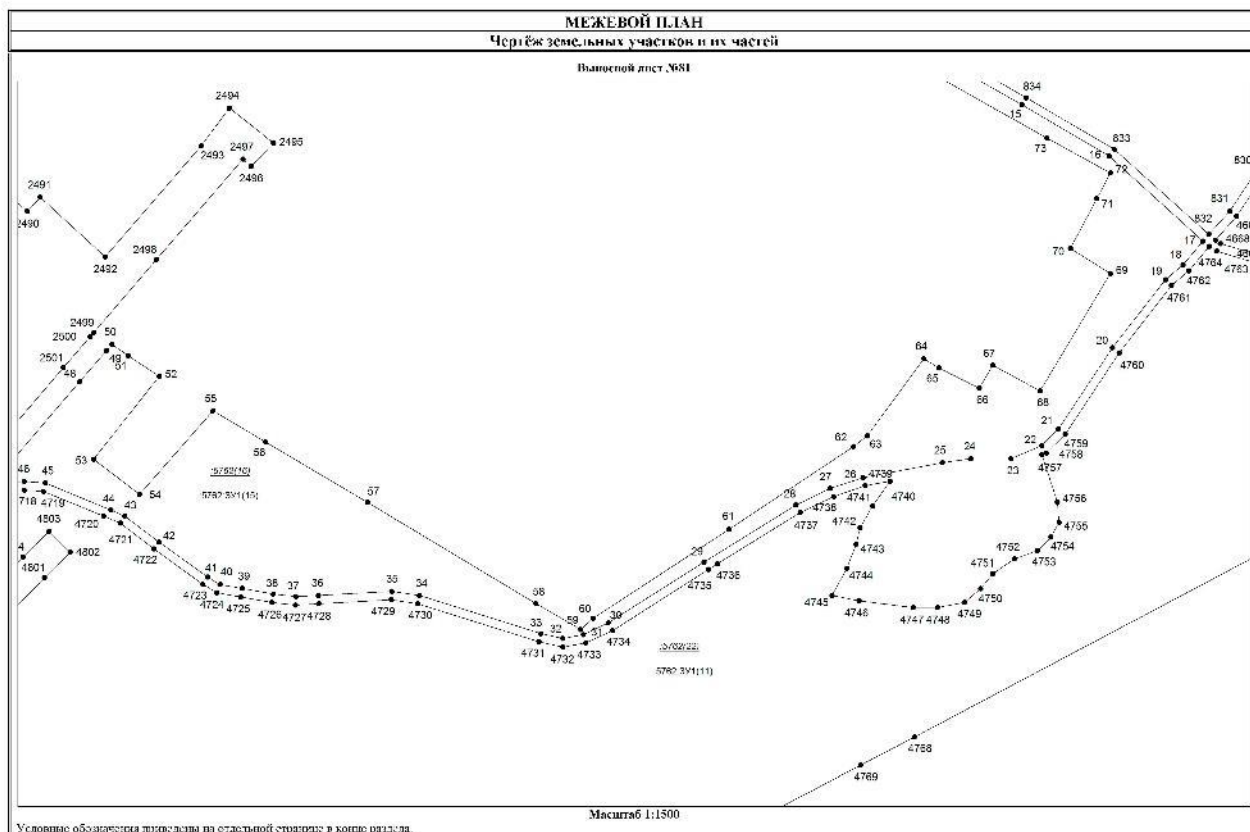


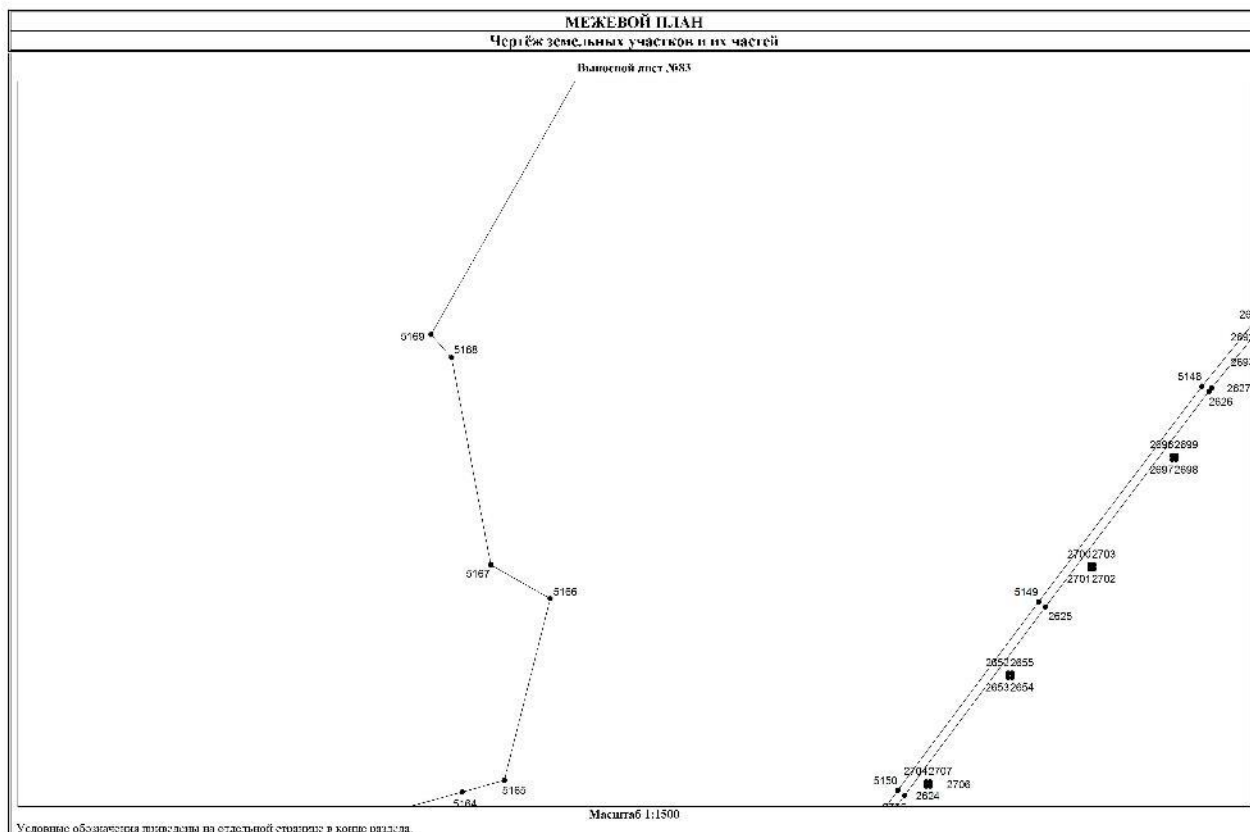


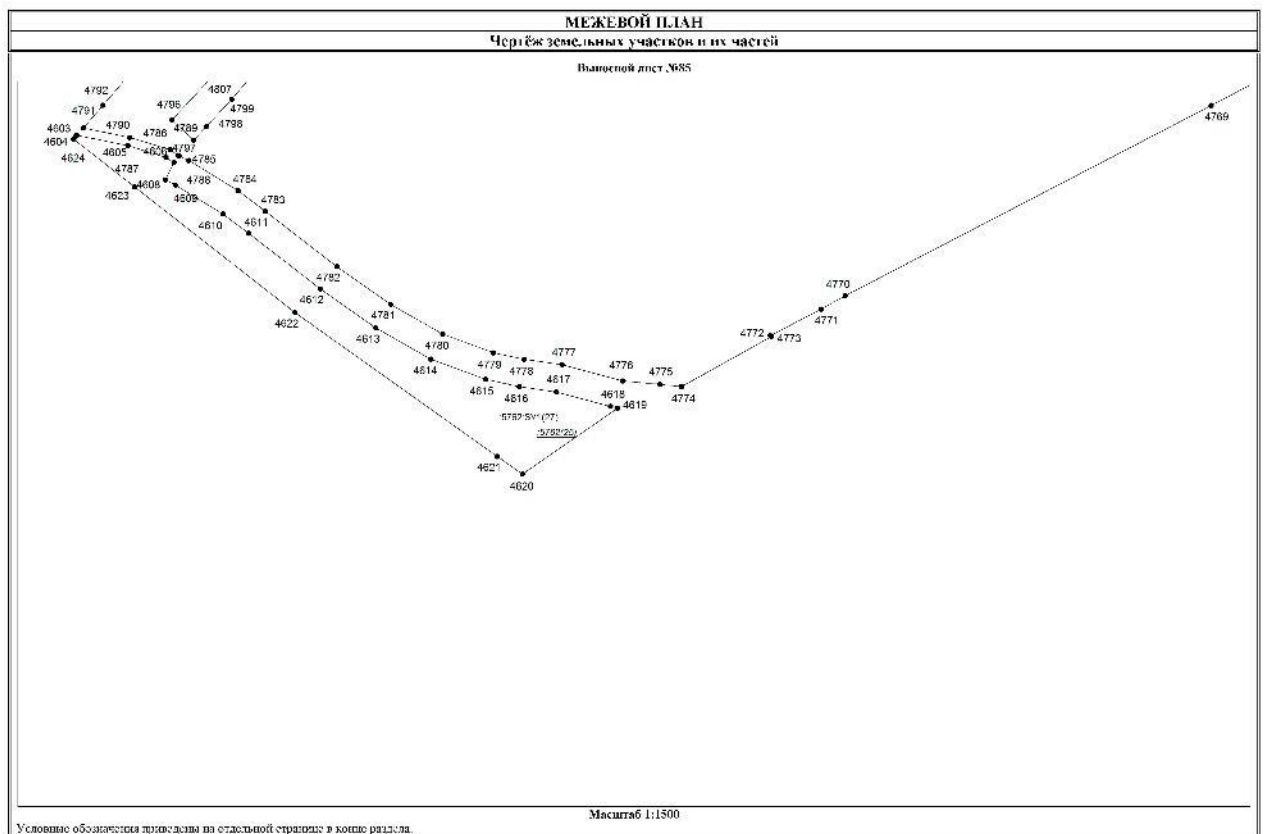
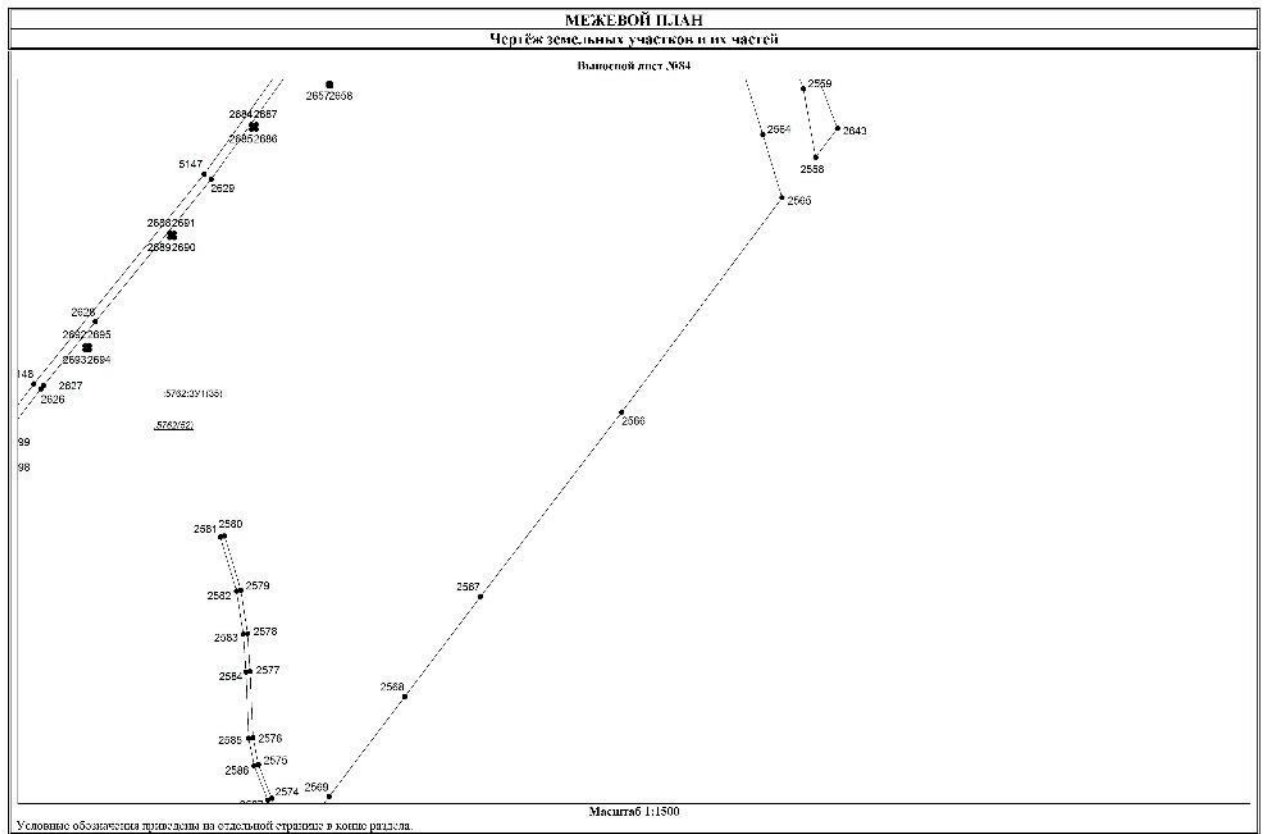


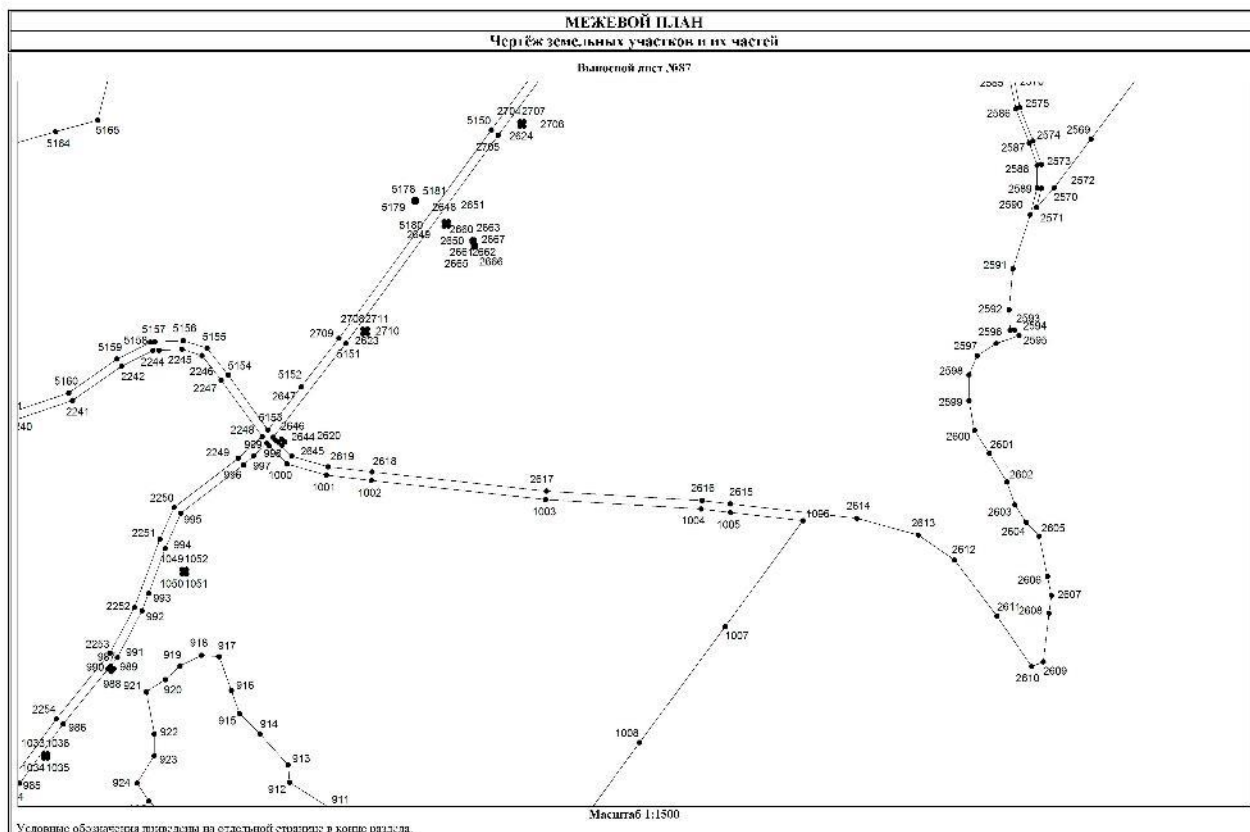
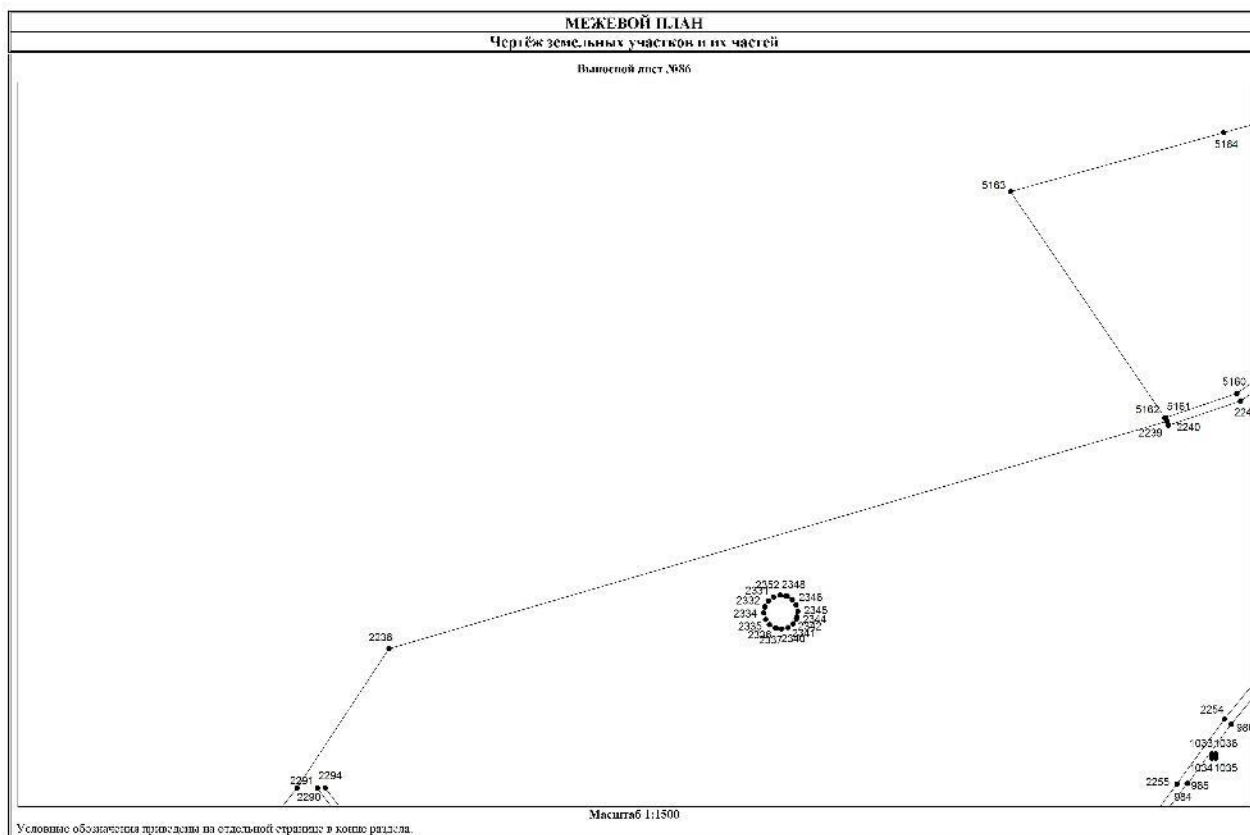




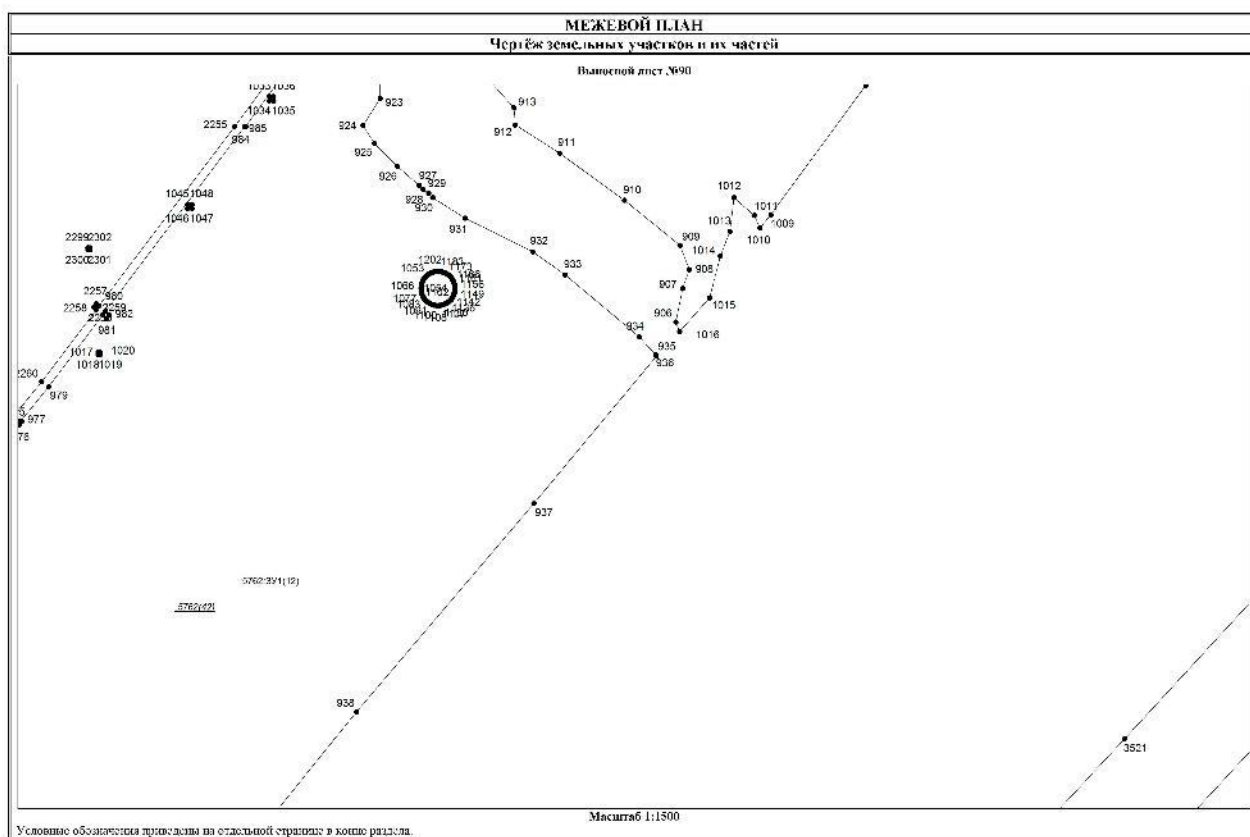


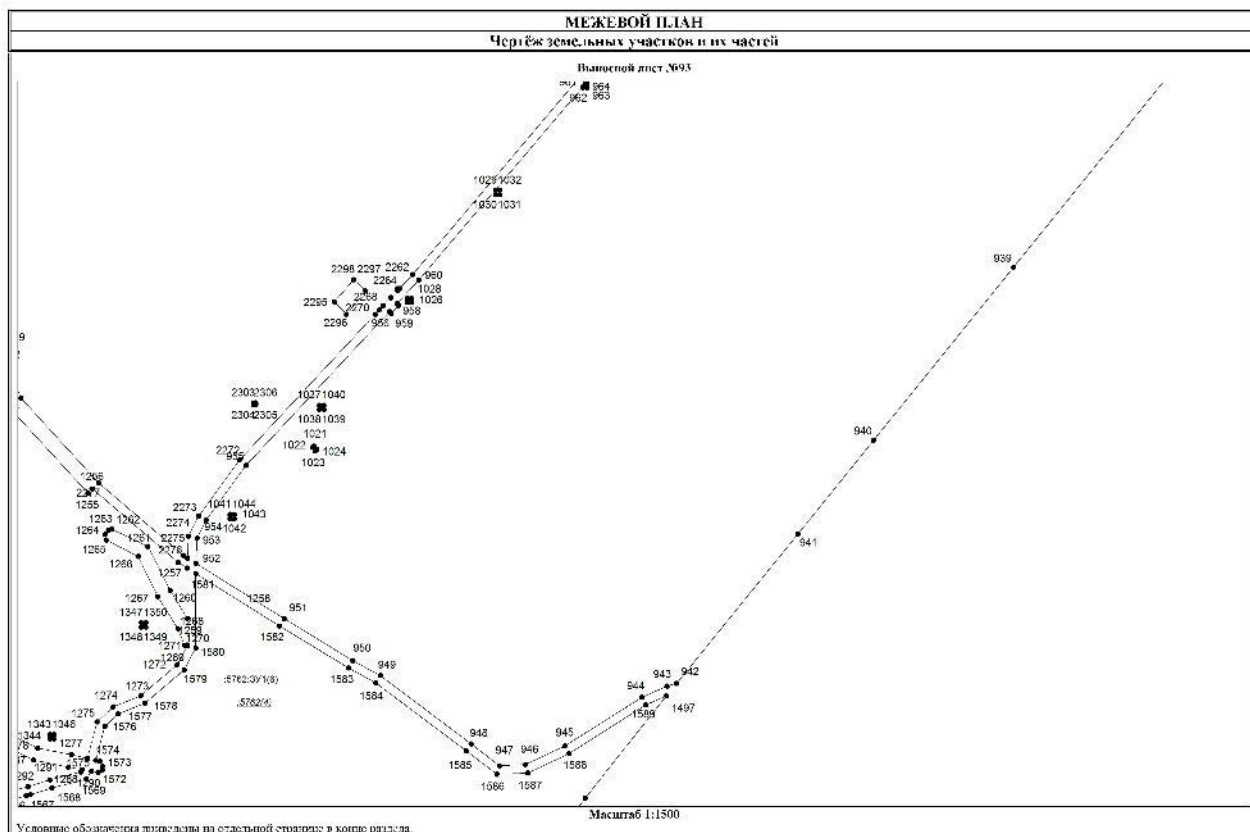
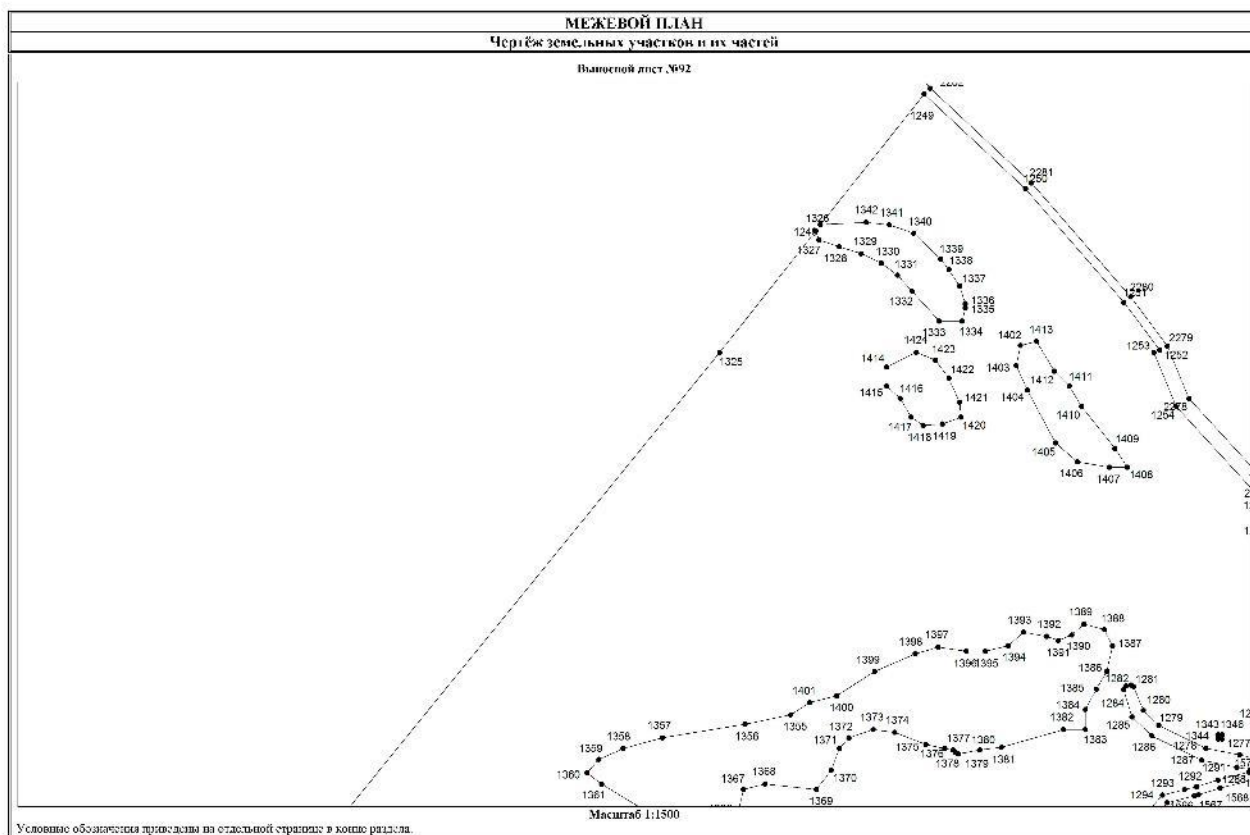


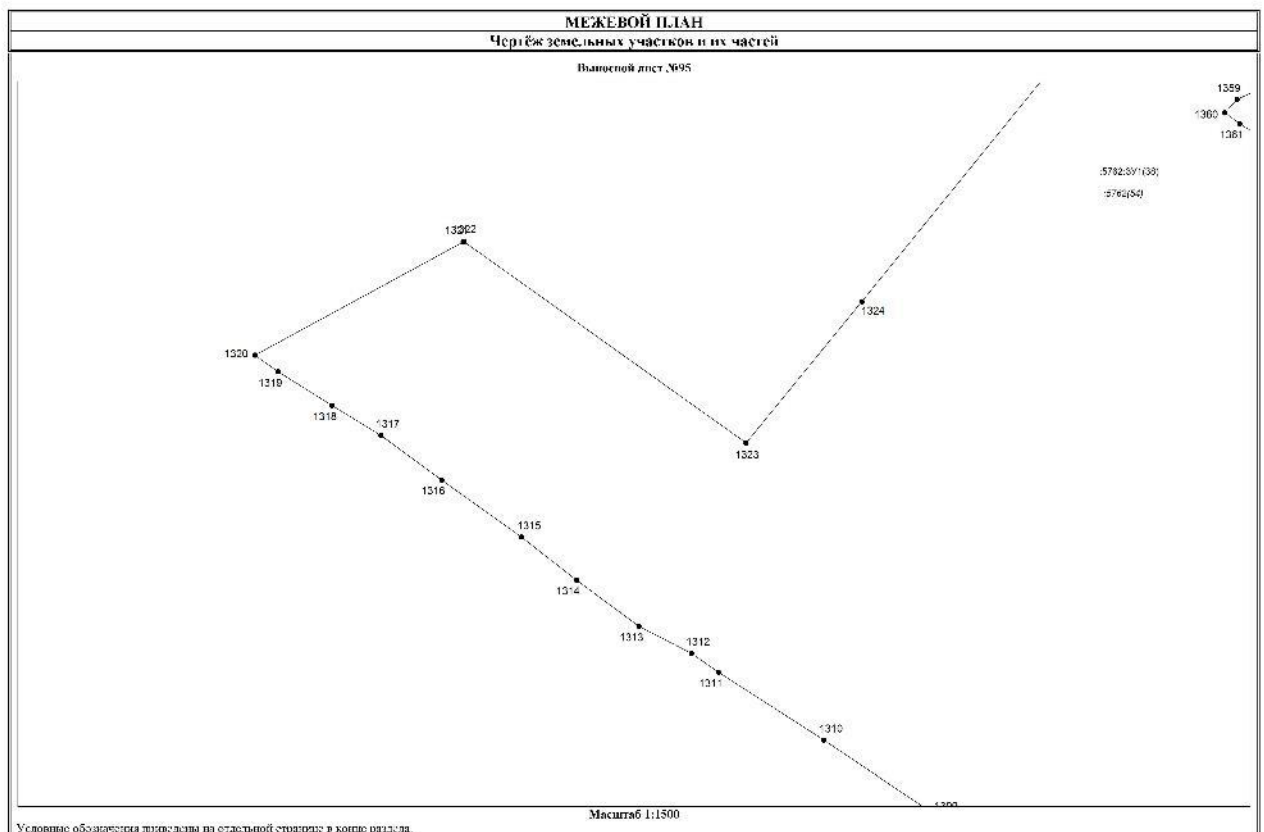
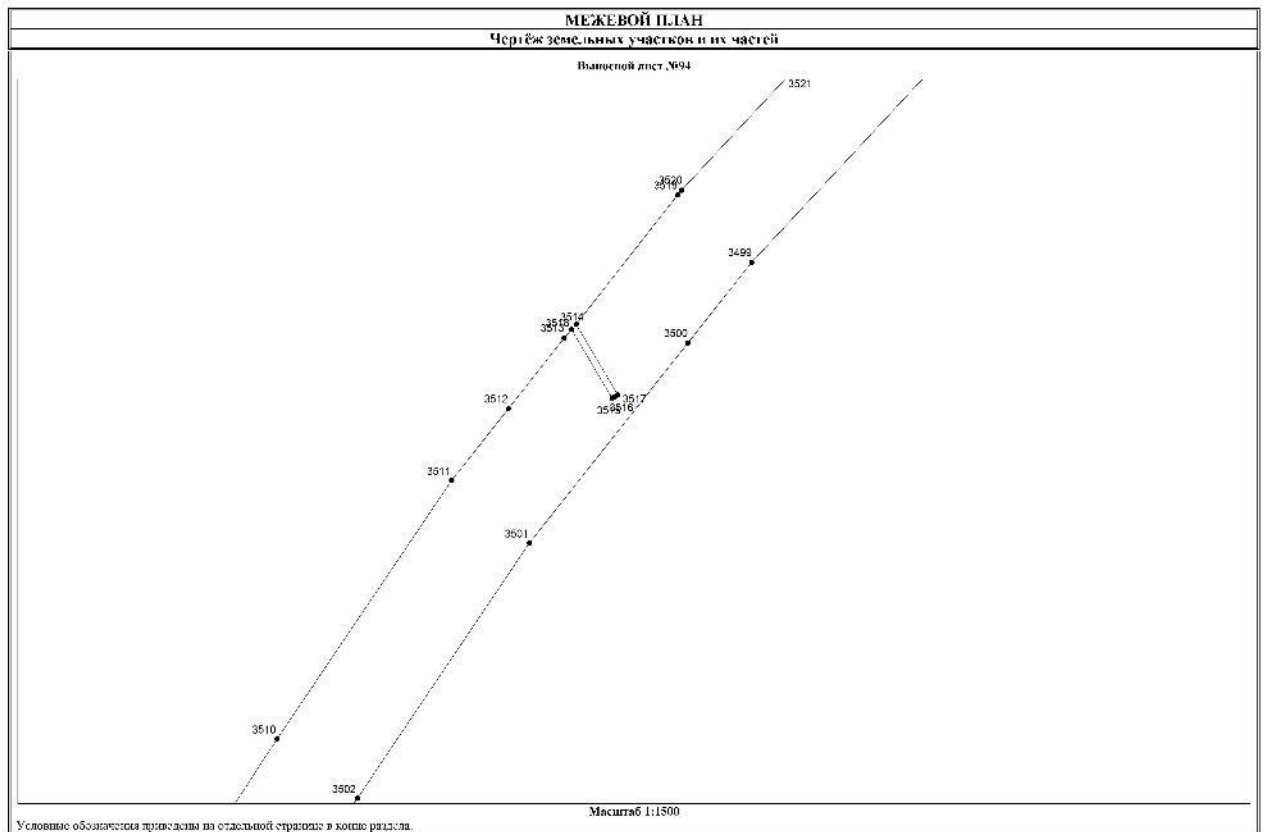


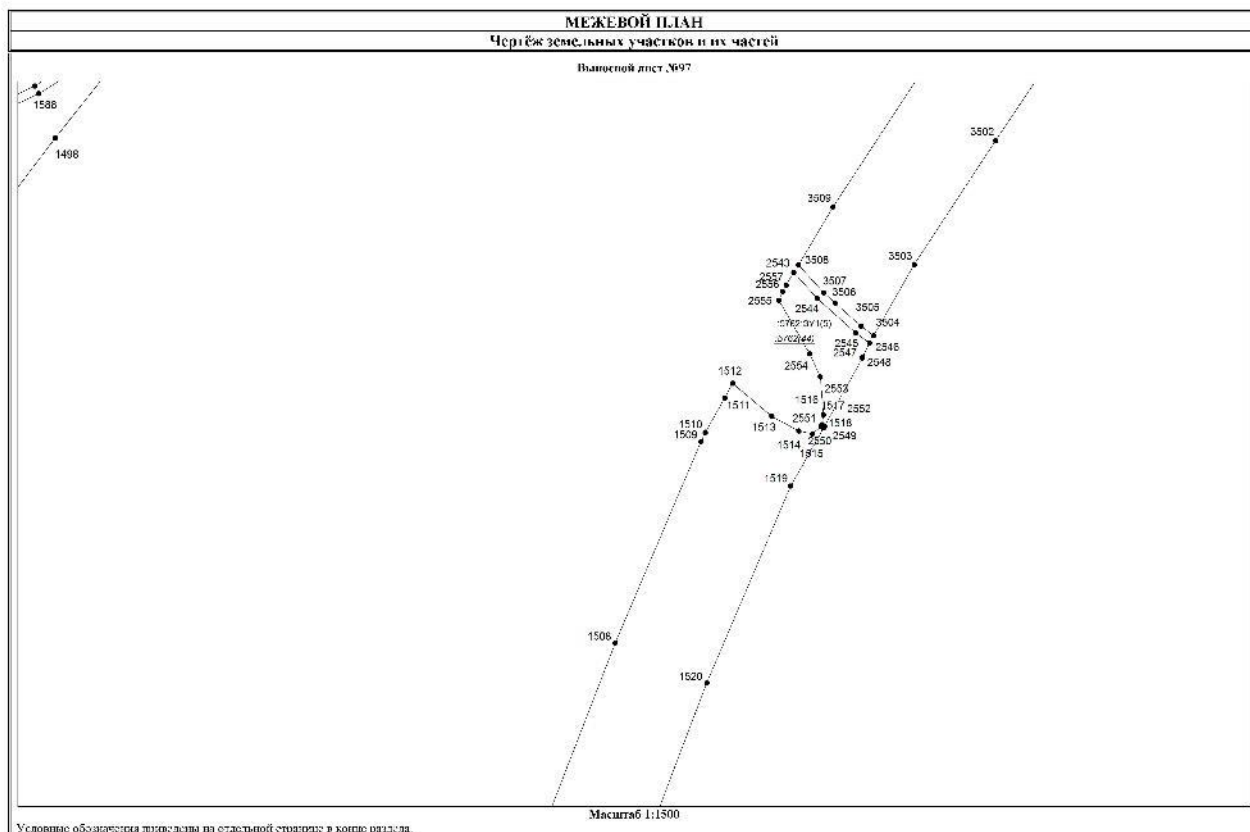
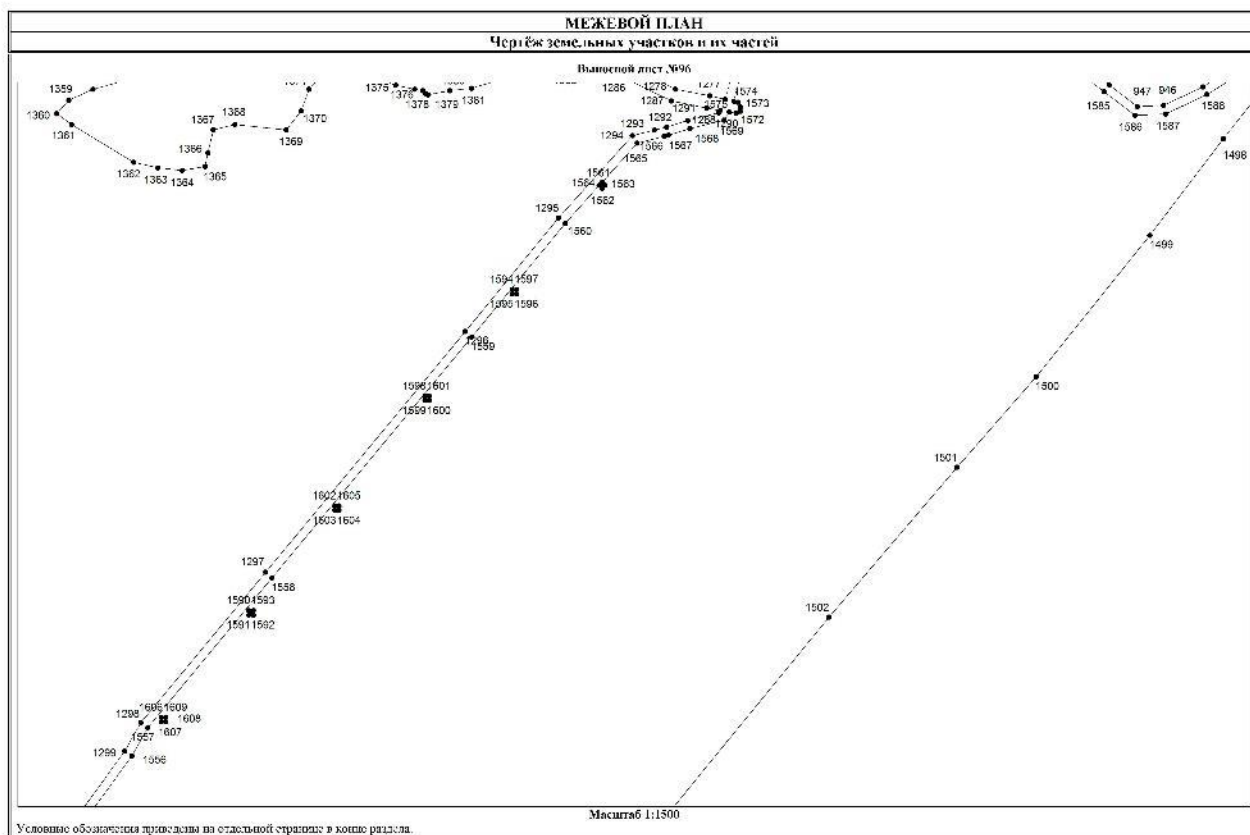


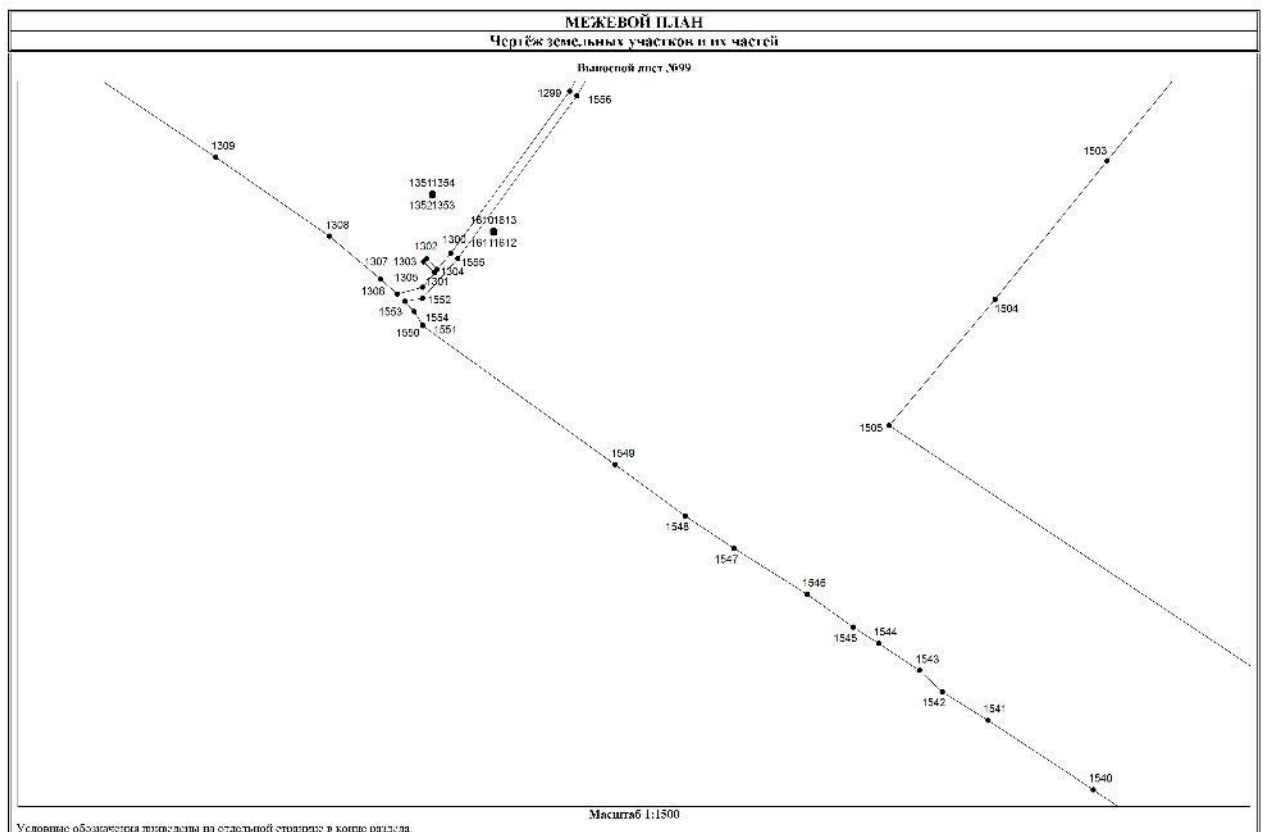
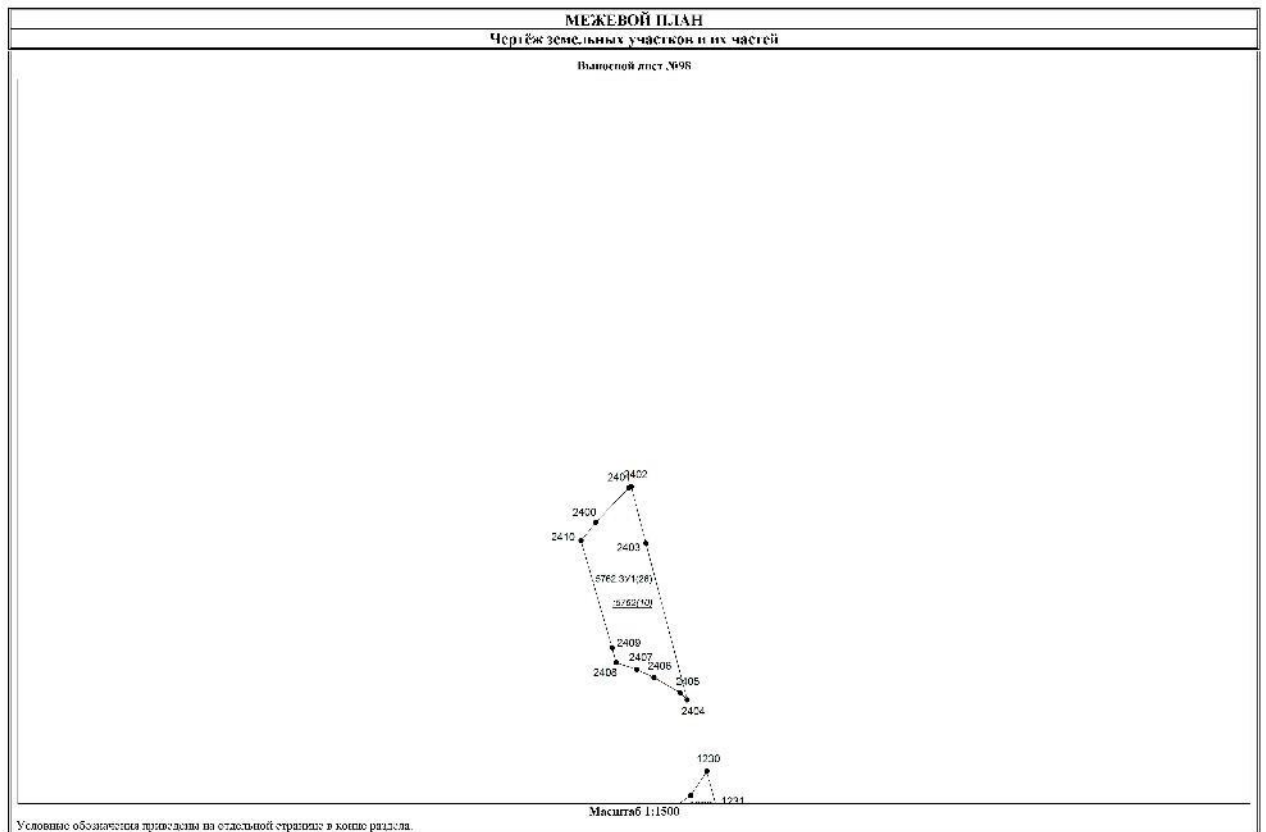


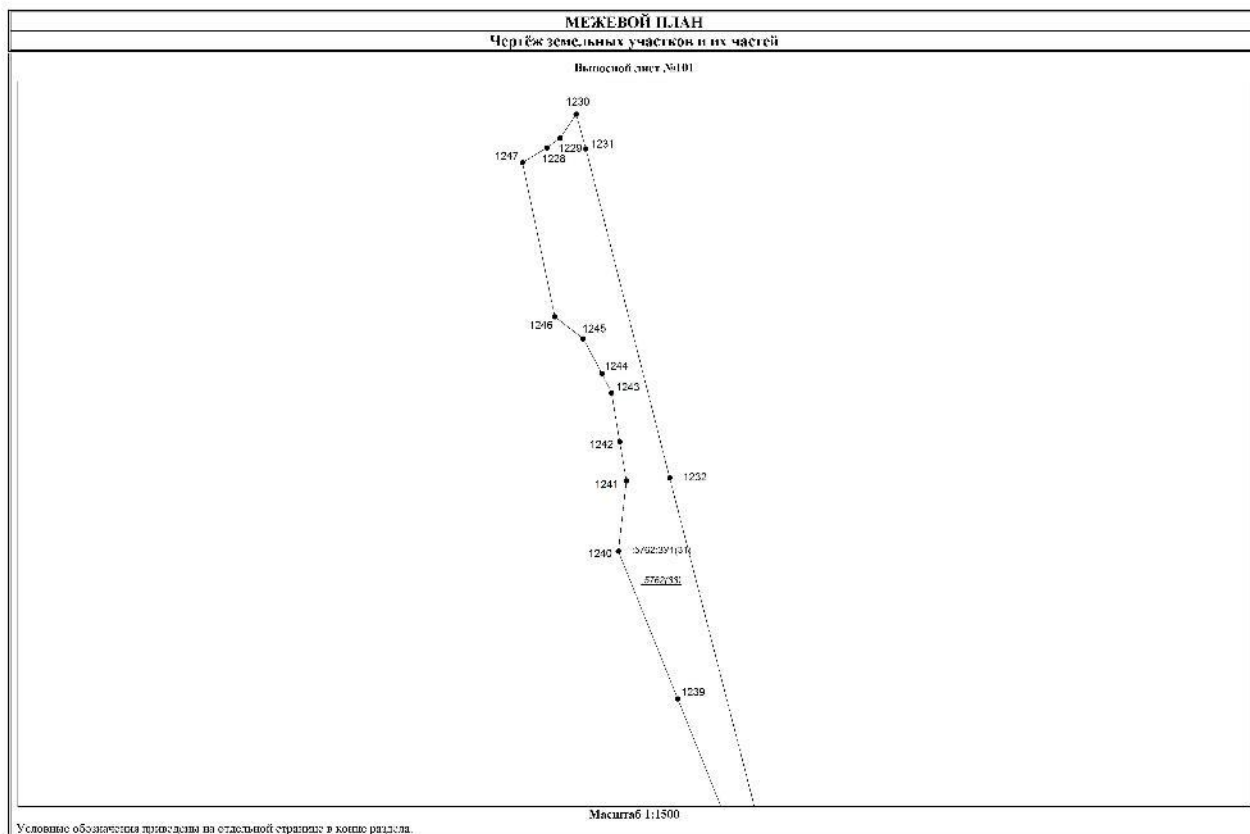
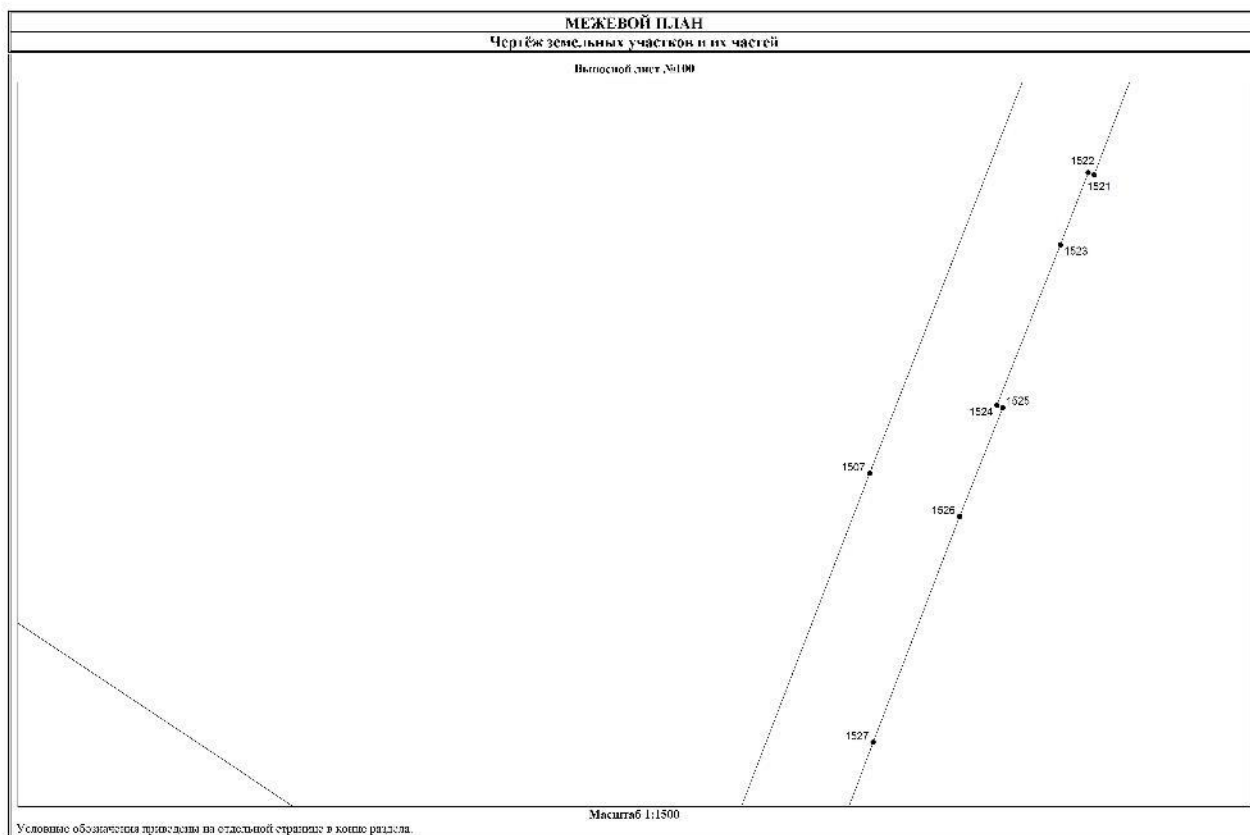


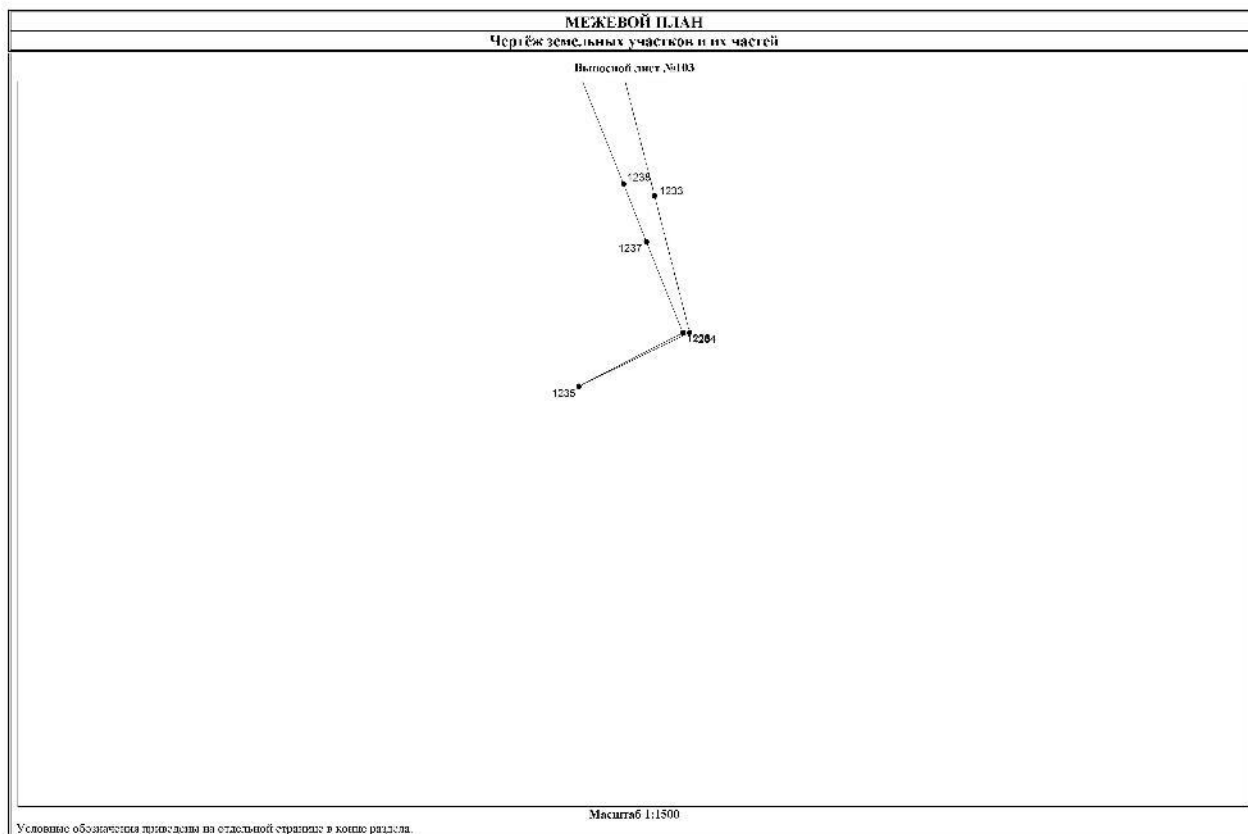
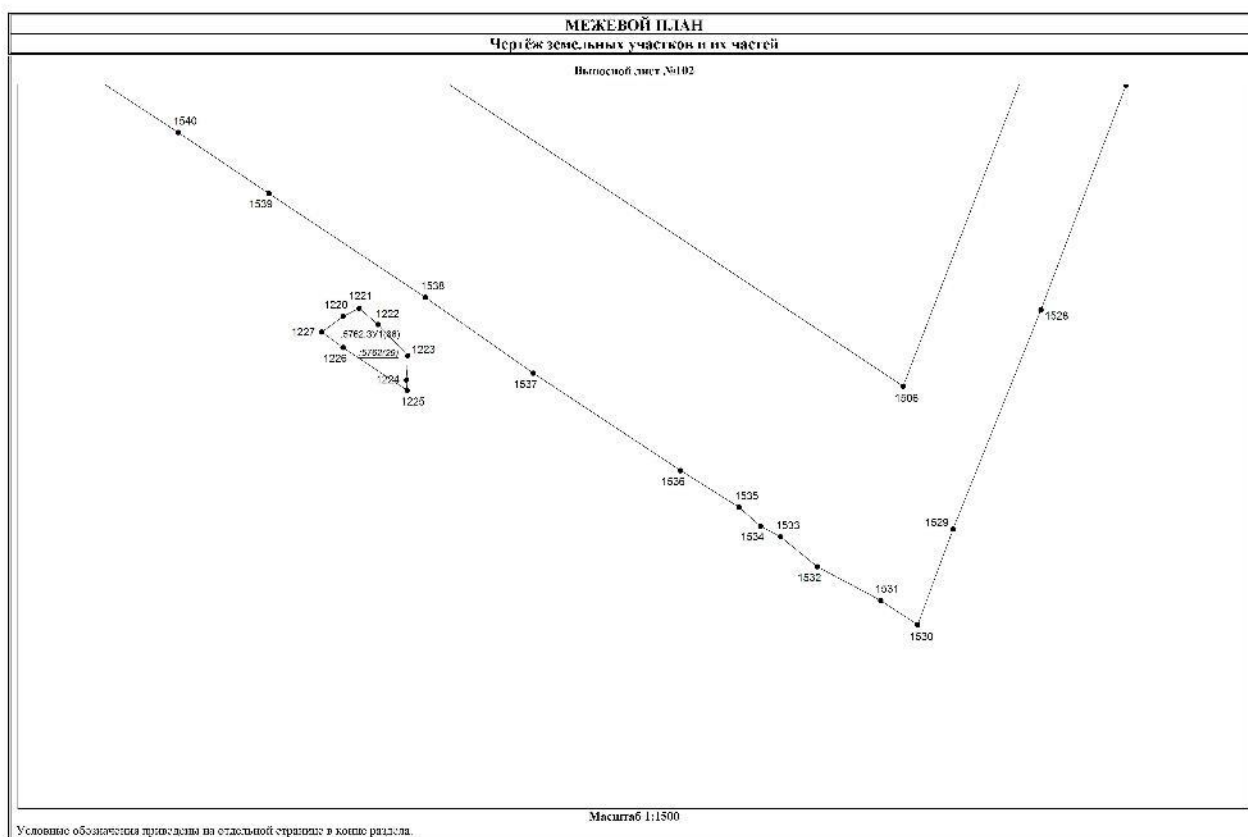


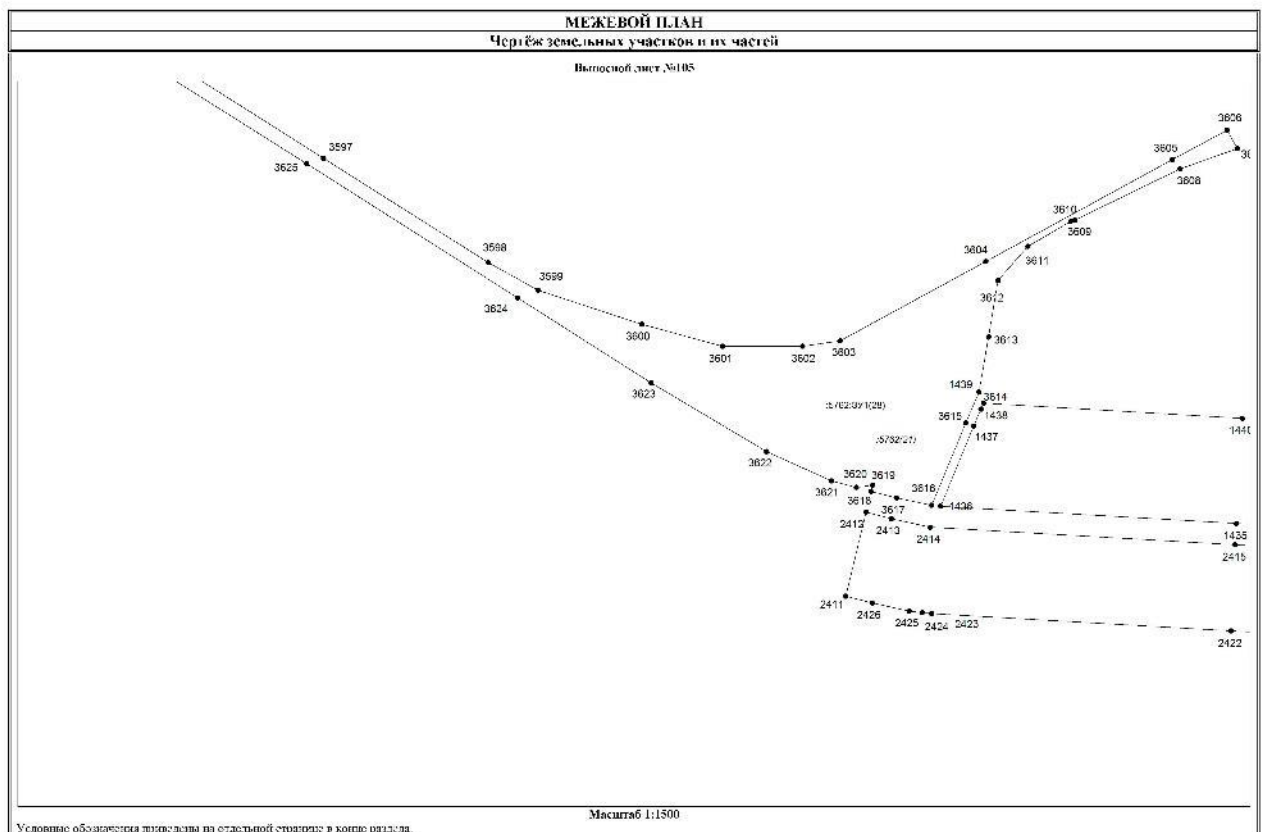
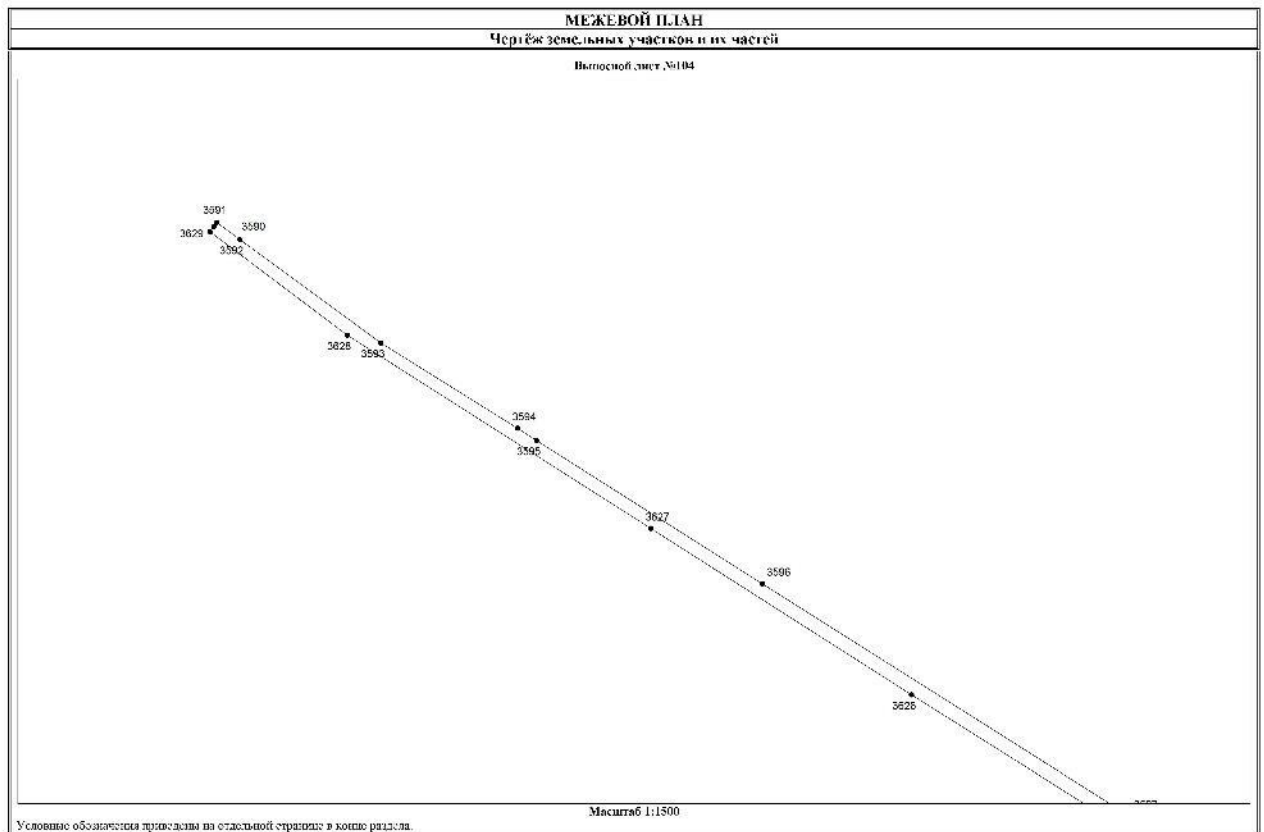


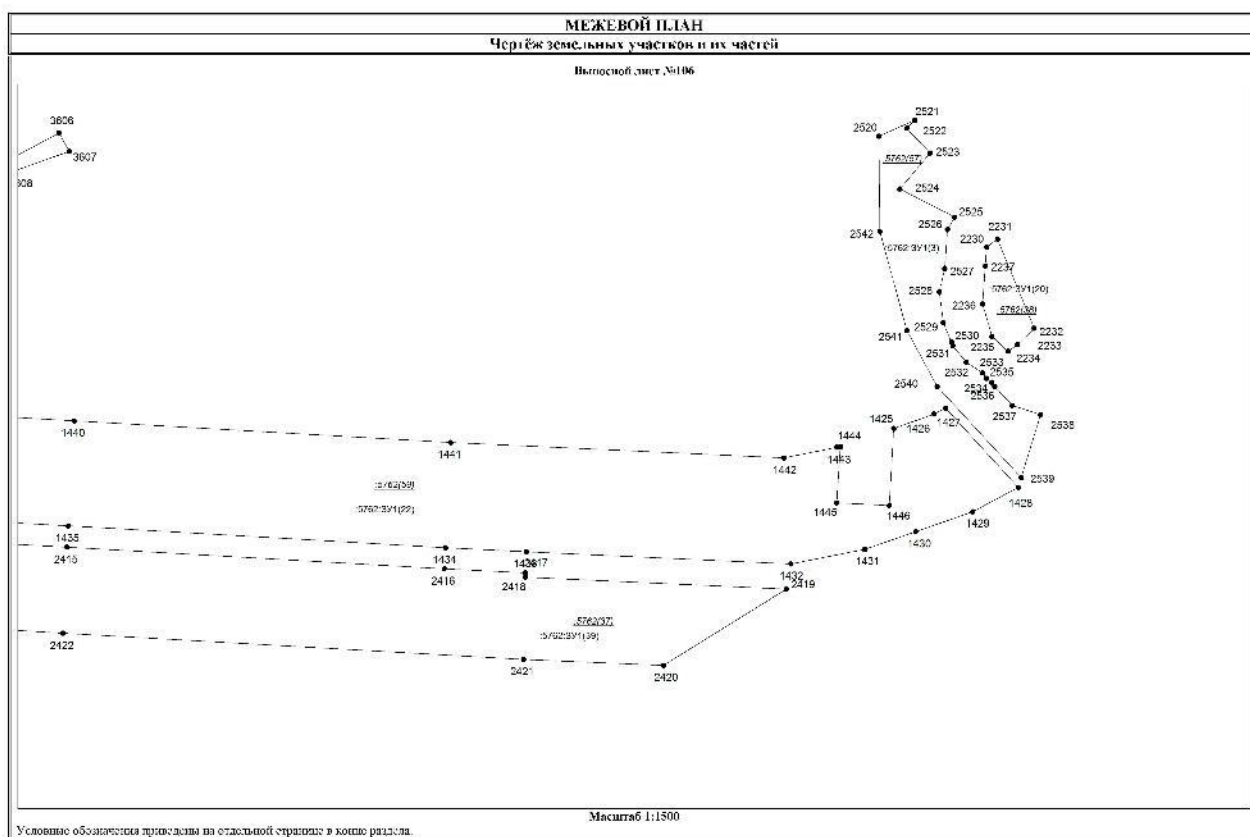












МЕЖЕВОЙ ПЛАН	
Чертёж земельных участков и их частей	
Условные обозначения:	
	— существующая часть границы, имеющиеся в ЕГРН сведения о которой достаточны для определения ее местоположения,
	— вновь образованная часть границы, сведения о которой достаточны для определения ее местоположения.
	— характерная точка границы, сведения о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности.
5762:ЗУ1(22)	- образуемый земельный участок

Документы Оценщика



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

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

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

ФИО специалиста-оценщика	Квалификация, документы о профессиональном образовании
Денисюк Елена Евгеньевна (Оценщик 1 категории, квалификация судебный эксперт)	- НОУ «Институт профессиональной оценки», Москва Диплом о проф. переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», ПП№323174, от 19.02.2003г.;
	- НОУ ДПО «Институт профессионального образования», г. Москва Свидетельство о повышении квалификации по программе «Судебная оценочная экспертиза», 2013 г. №0036/2013
	- Волгоградский государственный технический университет Диплом о повышении квалификации по программе «Судебная оценочная экспертиза», 2018 г., Д.ДПО №001928
	- Диплом о профессиональной переподготовке эксперта СРО (2016),
	- Член НП саморегулируемая организация «Деловой союз оценщиков», Свидетельство №1058 от 06.04.2018г.
	- Член экспертного совета НП саморегулируемая организация «Деловой союз оценщиков», Свидетельство №0017 от 15.06.2018г.
Коновалова Ирина Михайловна (Оценщик)	- Страховщик: АО «АльфаСтрахование». Страховой полис: №0346R/776/00018/19, дата выдачи 26 марта 2019г, срок действия полиса с 25.04.2019г. по 24.04.2020г. Страховая сумма: 30 000 000 руб.
	- Квалификационный аттестат №008965-3 от 04 апреля 2018 г. по направлению «Оценка бизнеса»
	- Квалификационный аттестат №001467-1 от 20 октября 2017 г. по направлению «Оценка недвижимости»
	- Квалификационный аттестат №016825-2 от 22 марта 2019 г. по направлению «Оценка движимого имущества»
	- Стаж работы в оценочной деятельности 16 лет.
	- Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Российский государственный социальный университет», Москва Диплом о высшем образовании специальность «Финансы и кредит», специализация «Оценка собственности», К № 47650, 2011 г.
Коновалова Ирина Михайловна (Оценщик)	- Член СРО «СФСО», регистрационный номер 192 от 27.10.2016 г.
	-Страховщик: ООО СК «ВТБ Страхование» Полис № V51277-0000268 от 23 июля 2018 г.;
	Срок действия: 21.08.2018 по 20.08.2019 г.;
	Страховая сумма: 30 000 000,00 рублей (тридцать миллионов рублей).
	-Квалификационный аттестат по направлению «Оценка движимого имущества» №014525-2 от 31.08.2018 г.
Коновалова Ирина Михайловна (Оценщик)	-Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» №011835-1 от 10.05.2018 г.
	Стаж работы в оценочной деятельности 7 лет.

Генеральный директор
ООО «АВЕРТА ГРУПП»

/Шаров А.А./



Форма №

Р 5 1 0 0 1

Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

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

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

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

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

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

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

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



Мочалкина Л. Н.

(подпись, ФИО)

МП



серия 77 №013666308

Форма № 1-1-Учет
Код по КНД 1121007

Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО

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

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

(полное наименование российской организации в соответствии с учредительными документами)

ОГРН

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

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

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

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

(наименование налогового органа и его код)

и ей присвоен

ИНН/КПП

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

 /

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

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



А. А. Барбин



**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**
№ 0346R/776/00011/19

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 0346R/776/00011/19 (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: ООО «АВЕРТА ГРУПП»
Местонахождение: 119180, ГОРОД МОСКВА, УЛИЦА ЯКИМАНКА Б., ДОМ 31, ЭТАЖ 3 ПОМ 1
ИНН/КПП 7713710670 / 770601001

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;

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: 100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей.

Лимит ответственности: по одному страховому случаю устанавливается в размере 100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей.

Франшиза: не устанавливается.

Территория страхования: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «15» апреля 2019 г. и действует по 23 часа 59 минут «14» апреля 2020 г. включительно.
По Договору страхования покрываются исключительно претензии или иски, требования, предъявленные Страхователю не позднее трех лет после окончания действия договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования и

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»



Страхователь:
ООО «АВЕРТА ГРУПП»



Менеджер по договору: Мешалкина А.С., MeshalkinaAS@alfastrah.ru, тел. +7(495) 788-09-99 доб. 2494; +7(916) 123-65-52
115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru



**Дополнительное соглашение № 0346R/776/00011/19-01
к Договору/Полису № 0346R/776/00011/19
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ от «06» марта 2019 г.**

г. Москва

«15» апреля 2019 г.

АО «АльфаСтрахование», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Руководителя Управления по работе с брокерами Дашинского Андрея Викторовича, действующего на основании доверенности № 9947/18 от «05» сентября 2018 г., с одной стороны, и ООО «АВЕРТА ГРУПП», именуемое в дальнейшем «Страхователь», в лице Генерального директора Шарова А. А., действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем совместно и каждый в отдельности «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее - «Соглашение») к Договору/Полису № 0346R/776/00011/19 от «06» марта 2019 г. (далее - «Договор») о нижеследующем:

1.1 с «15» апреля 2019 г. увеличить страховую сумму по договору страхования до **500 000 010,00 (Пятьсот миллионов десять) рублей.**

1.2. В связи с изменениями, внесенными пунктом 1.1 настоящего Дополнительного соглашения, изменить редакцию п. 3.1. Договора страхования и читать его в следующей редакции:

«3.1. Страховая сумма по всем страховым случаям составляет **500 000 010,00 (Пятьсот миллионов десять) рублей.**

3.2. Лимит ответственности по одному страховому случаю составляет **500 000 010,00 (Пятьсот миллионов десять) рублей.**

2. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу со дня подписания и действует до окончания срока действия Договора.

3. В связи с изменениями, внесенными пунктом п. 1.1. настоящего Дополнительного соглашения, подлежит оплате Дополнительная страховая премия в размере **120 000,00 (Сто двадцать тысяч руб. 00 коп.)** в следующей порядке:

- **60 000,00 (Шестьдесят тысяч руб. 00 коп.)** в срок до **25.04.2019г.**

- **60 000,00 (Шестьдесят тысяч руб. 00 коп.)** в срок до **25.05.2019г.**

4. В случае неоплаты/не полной оплаты дополнительной страховой премии по настоящему Дополнительному соглашению в объеме и в срок, указанные в пункте 3 настоящего Дополнительного соглашения, Дополнительное соглашение прекращает свое действие с 00 часов дня, следующего за днем, являющимся последним сроком уплаты Дополнительной страховой премии по настоящему Дополнительному соглашению и Страховщик вправе потребовать, а Страхователь обязан уплатить часть дополнительной страховой премии за время, в течение которого действовало Дополнительное соглашение на основании счета Страховщика.

В случае прекращения действия Дополнительного соглашения в связи с уплатой Страхователем дополнительной страховой премии не в полном объеме, Страхователю возвращается сумма, полученная Страховщиком по настоящему Дополнительному соглашению в уплату дополнительной страховой премии в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня ее поступления на расчетный счет Страховщика. При этом Страховщик имеет право удерживать из суммы, подлежащей возврату Страхователю, часть дополнительной страховой премии по

настоящему Дополнительному соглашению за время, в течение которого действовало Дополнительное соглашение.

С момента прекращения действия Дополнительного соглашения продолжают действовать условия Договора страхования в редакции, предшествовавшей дате вступления настоящего Дополнительного соглашения в силу. В случае, если на момент прекращения Дополнительного соглашения срок действия договора страхования уже истек, последним днем действия договора страхования будет являться последний день действия Дополнительного соглашения.

5. Настоящее Соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

6. Во всем остальном, что не урегулировано настоящим Соглашением, действуют условия Договора.

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

СТРАХОВЩИК:
АО «АльфаСтрахование»

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

ИНН 7713056834 / КПП 772501001

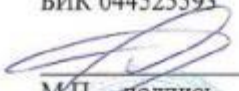
Банковские реквизиты:
р/с 40701810901300000355
в АО «АЛЬФА-БАНК»
к/с 30101810200000000593
БИК 044525593

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО «АВЕРТА ГРУПП»

Адрес:
119180, ГОРОД МОСКВА, УЛИЦА
ЯКИМАНКА Б., ДОМ 31, ЭТАЖ 3 ПОМ I

ИНН/КПП 7713710670 / 770601001

Банковские реквизиты:
Р/с 40702810497870000048, ПАО РОСБАНК,
к/с 30101810000000000256,
БИК 044525256


_____/ Дашинский А.В./
М.П. подпись



_____/ Шаров А. А./
М.П. подпись


Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 06/2003



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 323174

Настоящий диплом выдан Ренисюк
Евгению Евгеньевичу (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 16 ноября 2001 г. по 19 апреля 2003 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Институте
профессиональной переподготовки (наименование)

по программе "Бизнес"
специальности "Предприниматель"
(наименование программы)

Государственная аттестационная комиссия решением от 19 апреля 2003 г.
удостоверяет право (соответствие квалификации) Ренисюк
Евгения Евгеньевича (фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере бизнеса
специальности "Предприниматель" (вида деятельности)



Председатель государственной
аттестационной комиссии
М.П. Вектор (директор) Вектор
Город Москва 100 до03

Свидетельство является документом
о повышении квалификации

Регистрационный номер 0036/2013



ИНСТИТУТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Докерев

Евгению Евгеньевичу (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 11 апреля 2013 г. по 22 апреля 2013 г.

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

по Индустриальное образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования

(наименование программы дополнительного профессионального образования)

Архитектурная в объеме 46 часов (количество часов)

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

Наименование	Количество часов	Оценка
<u>Архитектурная</u>	<u>42</u>	<u>удовлетворительно</u>
<u>История архитектуры</u>		

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

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



М.П.

Ректор (директор) С. С. Смирнов

Секретарь А. А. А.

Город Москва год 2013

«ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ» • НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»	
НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ» • НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»	
ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ	
СВИДЕТЕЛЬСТВО	
Денисюк Елена Евгеньевна	Является членом Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков»
Паспорт выдан: ОВД "Академический тор. Москвы, к/п 772-091	Свидетельство № 1058
Зарегистрирован: г. Москва, Кочновский проезд, д. 4, корп. 1, кв. 296	Дата выдачи: 06 апреля 2018 г.
Председатель Президиума Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации «Деловой Союз Оценщиков» Ворончихин Д.В.	
 	
НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ» • НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»	

ДЕЛОВОЙ СОЮЗ
ОЦЕНЩИКОВ

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

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

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

Выписка № 13502
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации
оценщиков выдана по заявлению

Денисюк Елены Евгеньевны
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Денисюк Елена Евгеньевна
(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков»,

включен(а) в реестр оценщиков 06.04.2018 г. за регистрационным № 1058
(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

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

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 09.04.2018 г.

Дата составления выписки 09.04.2018 г.

Генеральный директор
НП СРО «Деловой Союз Оценщиков»



Шевцова И.А.



**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ
ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 0346R/776/00018/19**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 0346R/776/00018/19 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

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

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

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

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

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

Франшиза: не установлена.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:
Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «25» апреля 2019 г. и действует по 23 часа 59 минут «24» апреля 2020 г. включительно.
Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.
Случай признается страховым при условии, что:
- действие / бездействие оценщика, повлекшее причинение вреда, произошло в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»


/Дацинский А.В./

Страхователь:
Денисюк Елена Евгеньевна


/ Денисюк Е.Е./

Место и дата выдачи полиса: г. Москва
«26» марта 2019 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 001467-1

« 20 » декабря 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Денисюк Елене Евгеньевне

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

от « 20 » декабря 2017 г. № 35

Директор



А.С. Бункин

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