

АО Консалтинговое агентство «Аналитика Право Сервис»  
Адрес: 420107, г. Казань, ул. Островского, д.67, оф.515  
р/с 40702810600000002200 в филиале ОАО «АКИБАНК» в г. Казань,  
к/с 30101810300000000916, БИК 049205916  
ИНН/КПП 1653017770/165901001, ОГРН 1021602841369

# ОТЧЁТ

Об определении рыночной стоимости земельного участка, кад. №16:17:190101:182

Заказчик: ЗАО «УК «ТФБ-Капитал» Д.У. ЗПИФ  
недвижимости «ТФБ-Инвестиционный»

Собственник: ЗАО «УК «ТФБ-Капитал» Д.У. ЗПИФ  
недвижимости «ТФБ-Инвестиционный»

Исполнитель: АО Консалтинговое агентство  
«Аналитика Право Сервис»

Дата оценки: 05.12.2017г.

Дата составления отчета: 06.12.2017 г.

Отчёт №1337-ЗУ

**СОДЕРЖАНИЕ**

|                                                                                                                                                                                  |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....</b>                                                                                                                                              | <b>3</b>  |
| <b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....</b>                                                                                                                                          | <b>4</b>  |
| <b>2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....</b>                                                                                                                                                | <b>5</b>  |
| <b>3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКАХ ПРОВОДИВШИХ ОЦЕНКУ. ....</b>                                                                                                              | <b>6</b>  |
| <b>4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ). ....</b>                                                    | <b>7</b>  |
| <b>5. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ. ....</b>                                                                                                                                         | <b>8</b>  |
| <b>6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ. ....</b>                                                                                         | <b>9</b>  |
| <b>7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. ....</b>                           | <b>15</b> |
| <b>8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ. ....</b>                                                               | <b>17</b> |
| <b>9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. ....</b> | <b>29</b> |
| <b>9.1. РАСЧЁТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА .....</b>                                                                                                                   | <b>30</b> |
| <b>9.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА. ....</b>                                                                                                                    | <b>32</b> |
| <b>9.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ....</b>                                                                                                               | <b>34</b> |
| <b>10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ. ....</b>                                                                                                                                 | <b>41</b> |
| <b>11. СУЖДЕНИЕ О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ .....</b>                                                                                                      | <b>42</b> |
| <b>12. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ. ....</b>                                                                                                                                 | <b>44</b> |
| <b>13. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ: .....</b>                                                                                                                     | <b>45</b> |

**Уважаемая Айгуль Фирдинатовна!**

На основании Договора б/н от 10.02.2016г., заключённого между ЗАО «УК «ТФБ-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ТФБ-Инвестиционный» и АО Консалтинговое агентство «Аналитика Право Сервис», Оценщиками АО Консалтинговое агентство «Аналитика Право Сервис» в соответствии с Заданием на оценку №19-17 от 15.11.2017г., была произведена оценка рыночной стоимости недвижимого имущества - земельного участка, кад. №16:17:190101:182, общей площадью 122 135,85 кв. м., категории земли населенных пунктов, ВРИ для размещения производственных зданий, расположенного по адресу: Дрожжановский муниципальный район, Новобурундуковское сельское поселение, п ж/д\_ст Бурундуки, ул. Элеваторская.

Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений, в том числе при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности по РПБУ и МСФО, порядка определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях. Оценка проводилась в соответствии с законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135 -ФЗ от 29.07.98 г., федеральными стандартами ФСО №1, ФСО №2 и ФСО №3, утвержденными приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№ 297, 298, 299, федеральным стандартом ФСО №7, утверждённого приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611, в соответствии МСО 2013 (IVS 2013), Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», Стандартами и правилами оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российской общество оценщиков» является обязательными для Оценщика, поскольку он является членом Общероссийской общественной организации «Российской общество оценщиков», а также в соответствии с другими нормативными актами и стандартами, действующими в области оценочной деятельности. Необходимая информация, анализ и расчеты приведены в отчете в полном объеме, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете, Оценщики пришли к заключению, что справедливая (рыночная) стоимость земельного участка, кад. №16:17:190101:182, общей площадью 122 135,85 кв. м., категории земли населенных пунктов, ВРИ для размещения производственных зданий, расположенного по адресу: Дрожжановский муниципальный район, Новобурундуковское сельское поселение, п ж/д\_ст Бурундуки, ул. Элеваторская, по состоянию на 05.12.2017г. округлённо составляет:

**26 807 000**

**(ДВАДЦАТЬ ШЕСТЬ МИЛЛИОНОВ ВОСЕМЬСОТ СЕМЬ ТЫСЯЧ) РУБЛЕЙ**

Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка и предоставленной заказчиком, а также на собственном опыте и профессиональных знаниях. Предполагалось, что с момента получения последней информации не произошло событий, способных существенно изменить рыночную стоимость указанных основных фондов.

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

**Оценщик**

  
Зайнуллина А.Э.

**Генеральный директор  
АО Консалтинговое агентство «Аналитика  
Право Сервис»**

  
Карасев Д.А.



## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

| Общая информация, идентифицирующая объект оценки;                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Объекты оценки с указанием характеристик                                                                                                                                                                          | Земельный участок, кад. № 16:17:190101:182, общей площадью 122 135,85 кв. м., категории земли населенных пунктов, ВРИ для размещения производственных зданий      |
| Кадастровая стоимость                                                                                                                                                                                             | 33 195 302,67 рублей                                                                                                                                              |
| Балансовая стоимость                                                                                                                                                                                              | 20 442 600 рублей                                                                                                                                                 |
| Адрес объекта оценки                                                                                                                                                                                              | Дрожжановский муниципальный район, Новобурундуковское сельское поселение, п ж/д ст Бурундуки, ул. Элеваторская                                                    |
| Собственник объекта оценки                                                                                                                                                                                        | ЗАО «УК «ТФБ-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ТФБ-Инвестиционный»                                                                                                 |
| Основание проведения оценки                                                                                                                                                                                       | Договор б/н от 10.02.2016г., Задание на оценку №19-17 от 15.11.2017 г                                                                                             |
| Вид определяемой стоимости                                                                                                                                                                                        | Рыночная (справедливая) стоимость                                                                                                                                 |
| Цель оценки                                                                                                                                                                                                       | Определение рыночной стоимости                                                                                                                                    |
| Предполагаемое использование результатов оценки                                                                                                                                                                   | Для принятия управленческих решений. Отчет об оценке не может быть использован для иных целей                                                                     |
| Правоустанавливающие документы                                                                                                                                                                                    | Свидетельство о регистрации права собственности 16 АК №451146 от 16.04.2012 года                                                                                  |
| Дополнительные документы                                                                                                                                                                                          | Копия кадастровой выписки №1600/301/11-35764 от 01.03.2011 года                                                                                                   |
| Дата оценки                                                                                                                                                                                                       | 05.12.2017 г.                                                                                                                                                     |
| Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости                                                                                                                                                    | Результаты оценки могут быть использованы только для принятия управленческих решений. В иных случаях и для других целей результаты настоящей оценки не применимы. |
| Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке;                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                   |
| Наименование подхода                                                                                                                                                                                              | Стоимость, полученная в рамках подхода, руб.                                                                                                                      |
| <b>Затратный подход</b> – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.    | <b><u>Не применялся</u></b>                                                                                                                                       |
| <b>Доходный подход</b> – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки                                                        | <b><u>Не применялся</u></b>                                                                                                                                       |
| <b>Сравнительный подход</b> – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах | <b><u>26 807 000 рублей</u></b>                                                                                                                                   |
| Итоговая величина стоимости объекта оценки                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                   |
| <b>26 807 000</b><br><b>(ДВАДЦАТЬ ШЕСТЬ МИЛЛИОНОВ ВОСЕМЬСОТ СЕМЬ ТЫСЯЧ) РУБЛЕЙ</b>                                                                                                                                |                                                                                                                                                                   |

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

к договору б/н от 10.02.2016 года

г. Казань

15 ноября 2017г.

**Закрытое акционерное общество «Управляющая компания «ТФБ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ТФБ-Инвестиционный»** (далее по тексту – Заказчик), в лице Генерального директора Яруллиной Айгуль Фирдинатовны, действующего на основании Устава, с одной стороны и

**Акционерное общество Консалтинговое агентство «Аналитика Право Сервис»**, (далее по тексту – Исполнитель), в лице Генерального директора Карасева Дениса Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, далее вместе именуемые – Стороны, заключили настоящее задание на оценку к Договору б/н об оценке от 10.02.2016г. (далее – Договор) о нижеследующем:

**1.** В соответствии с пунктом 1.3. Договора Заказчик поручает, а Исполнитель принимает на себя обязанность произвести в соответствии с требованиями нормативных актов в сфере финансовых рынков и Договора независимую оценку оценочной (рыночной) стоимости имущества, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ТФБ-Инвестиционный» (далее по тексту – Фонд) согласно настоящему Заданию на оценку:

|                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.1. Объект оценки (в том числе подробное описание объекта оценки)                                                                          | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных зданий, общая площадь 122 135,85 кв.м., кадастровый (или условный) номер 16:17:190101:182, расположенный по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), Дрожжановский муниципальный район, Новобурундуковское сельское поселение, пос. ж/д ст.Бурундуки, ул.Элеваторская.                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 1.2. Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики | 1. Свидетельство о государственной регистрации права собственности: Серия 16-АК 451146 от 16.04.2012г.<br>2. Кадастровый паспорт на земельный участок.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 1.3. Заказчик отчета об оценке                                                                                                              | Закрытое акционерное общество «Управляющая компания «ТФБ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ТФБ-Инвестиционный» (ЗАО «УК «ТФБ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ТФБ-Инвестиционный»)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 1.4. Имущественные права на Объекты оценки                                                                                                  | Объект оценки принадлежит владельцам инвестиционных паев Фонда на праве общей долевой собственности.<br>В соответствии со ст. 11 Федерального закона № 156-ФЗ от 29.11.2001г. «Об инвестиционных фондах»: Управляющая компания осуществляет доверительное управление Фондом путем совершения любых юридических и фактических действий в отношении составляющего его имущества.                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 1.5. Цель оценки                                                                                                                            | Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений, в том числе при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности по РПБУ и МСФО, порядка определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях. |
| 1.6. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения                                                         | Назначение оценки: применения нормативно-правового акта ЦБ РФ, регулирующего порядок определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда.<br>Ограничений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки, не имеется.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 1.7. Вид стоимости                                                                                                                          | Рыночная (справедливая) стоимость.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 1.8. Сроки проведения оценки                                                                                                                | «15» ноября 2017г. – «06» декабря 2017г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 1.9. Дата составления отчета                                                                                                                | Не позднее «06» декабря 2017г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 1.10. Дата оценки                                                                                                                           | «05» декабря 2017г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 1.11. Вид отчета об оценке                                                                                                                  | Полный повествовательный отчет, отвечающий требованиям Федерального закона от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 8, МФСО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 1.12. Допущения, на которых должна основываться оценка                                                                                      | Все необходимые допущения и ограничительные условия формулируются в отчете об оценке исключительно на усмотрение независимого оценщика в соответствии с договором об оказании услуг по оценке.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

### 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКАХ ПРОВОДИВШИХ ОЦЕНКУ.

|                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Заказчик</b>                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Организационно-правовая форма и полное наименование                                                                   | Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "ТФБ-Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "ТФБ-Инвестиционный"                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| ИНН/КПП                                                                                                               | 7709683208/165501001                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| ОГРН                                                                                                                  | 1067746696951                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Дата присвоения ОГРН                                                                                                  | 13.06.2006                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Место нахождения                                                                                                      | 420111, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Чернышевского, д. 43/2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Оценщик</b>                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Фамилия, имя, отчество оценщика                                                                                       | Зайнуллина Аделина Эльдусовна                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Местонахождение оценщика                                                                                              | РТ, г. Казань, ул. Ю. Фучика, д.18, кв.135                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Информация о членстве в саморегулируемой организации                                                                  | Краткое наименование СРОО: ООО «РОО»<br>Номер в реестре членов СРОО: №003245 от 28.01.2008г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности     | 1. Диплом о профессиональной переподготовке ПП№439796, выдан Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности. Специализация: «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» в 2002 г.<br>2. Свидетельство о повышении квалификации в Ярославском институте повышения квалификации руководящих работников и специалистов химической и нефтехимической промышленности по программе «Оценочная деятельность» в 2005 г., рег. №2890<br>3. Свидетельство о повышении квалификации в Государственной академии промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова (Ярославль) по программе «Оценочная деятельность» в 2009 г., рег. №9339 |
| Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика                                                           | Полис №433-548-006435/17на сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей выдан ПАО «Ингосстрах» срок действия до 11.02.2018г                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Стаж работы в оценочной деятельности                                                                                  | 15 лет                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Телефон Оценщика                                                                                                      | 8-917-273-91-37                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Почта Оценщика                                                                                                        | adelinaz@mail.ru                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Юридическое лицо, с которым оценщики заключили трудовой договор:</b>                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Организационно-правовая форма и полное наименование                                                                   | Акционерное общество Консалтинговое Агентство «Аналитика Право Сервис»                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Местонахождение                                                                                                       | 420107, г. Казань, ул. Островского, д. 67, оф. 515                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| ОГРН                                                                                                                  | 1021602841369                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Дата присвоения ОГРН                                                                                                  | 14.11.2002 года                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица                                                  | Полис обязательного страхования гражданской ответственности юридического лица АО Консалтинговое агентство «Аналитика Право Сервис» выдан ОАО «АльфаСтрахование» №4991R/776/00668/7 страховая сумма 5 000 000 рублей, лимит ответственности 5 000 000 рублей, срок действия с 31.03.2017г. по 30.03.2018г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Реквизиты                                                                                                             | АО Консалтинговое агентство «Аналитика Право Сервис»<br>Адрес: Россия, Татарстан, ИНН/КПП 1653017770/165901001<br>р/с 40702810600000002200 в филиале АО «АКИБАНК» в г. Казань, к/с 30101810300000000916, БИК 049205916                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Почта Юридического лица                                                                                               | <a href="mailto:APravoService@yandex.ru">APravoService@yandex.ru</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Сторонние организации и специалисты не привлекались                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

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

Нижеследующие предположения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью настоящего отчета:

1. Все факты, положения и заявления, не упомянутые в отчете, не имеют силы. Приведённые условия могут быть изменены или преобразованы только при обоюдном согласии Оценщика и Заказчика. Среди изменяемых условий, могут быть только юридические условия, относящиеся к описанию ситуации, в которой находится объект оценки на дату оценки;
2. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях;
3. Оценка проводилась в соответствии с законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135 -ФЗ от 29.07.98 г., федеральными стандартами ФСОН№1, ФСОН№2 и ФСОН№3, утвержденными приказами Минэкономразвития России №№ 297, 298, 299 от 20.05.2015г., и являющимися обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности.
4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки, таких как наличие каких-либо прав между акционерами и/или третьими лицами в отношении оцениваемых ценных бумаг. Оценщик не несет также ответственности за оценку состояния объектов, которая требует проведения специальных исследований.
5. Оценщик не принимает на себя ответственность за документацию, предоставленную Заказчиком. Ответственность за такого рода документацию, относящуюся к оцениваемым объектам, несет Заказчик.
6. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Учитывая цели оценки и необходимость использования ее результатов в рамках финансово - хозяйственной деятельности, Заказчик и Оценщик не гарантируют конфиденциальность настоящего отчета. Заказчик и Оценщик принимают условия не упоминать полностью или частично настоящий отчет где-либо, если это не связано с целями настоящей оценки.
7. От Оценщика не требуется проведения дополнительных работ по произведённой оценке.
8. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, следовательно, на стоимость объекта. Информация, использованная в процессе настоящей оценки, представляется надёжной, но Оценщик не гарантирует ее полной достоверности. Предполагается, что проведённый анализ и сделанные заключения не основываются на каких-либо предвзятых мнениях;
9. Сумма денежного выражения ценности объекта оценки, рыночная стоимость, указанная в настоящем Отчете об оценке носит рекомендательный характер для целей совершения действий с рассмотренным Объектом.

## **5. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.**

Подписавшие данный отчет надлежащие оценщики (далее Оценщики) настоящим заявляют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

- Все факты, изложенные в настоящем отчете, нами проверены, верны и соответствуют действительности.
- Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми нами предположениями и существующими ограничительными условиями и допущениями, являющихся частью настоящего отчета, и представляют собой наши личные беспристрастные профессиональные формулировки.
- В отношении имущества, являющегося предметом настоящего отчета, оценщики не имеют никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также не состоят в родстве, не имеют никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами оцененной нами недвижимости или намеревающихся совершить с ней сделку.
- Оплата услуг оценщиков не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью имущества или с деятельностью по оценке имущества, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененного имущества, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с имуществом.
- Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 № ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральными стандартами оценки ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3.
- Согласно Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком» № 92 от 30.05.2005 г. оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки, определенной независимым оценщиком, путем предъявления самостоятельного иска возможно только в том случае, когда законом или иным нормативным актом предусмотрена обязательность такой величины для сторон сделки, государственного органа, должностного лица, органов управления юридического лица. Кроме того, в этом случае оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки возможно только до момента заключения договора (издания акта государственным органом либо принятия решения должностным лицом или органом управления юридического лица). Обязательный характер величины стоимости объекта оценки, установленной независимым оценщиком, предусмотрен, в частности, статьей 15 Федерального закона «Об обществах с ограниченной ответственностью», пунктом 3 статьи 34 и пунктом 3 статьи 75 Федерального закона «Об акционерных обществах», частью 2 статьи 3 Федерального закона «Об ипотечных ценных бумагах». Если законом или иным нормативным актом для сторон сделки, государственного органа, должностного лица, органов управления юридического лица предусмотрена обязательность привлечения независимого оценщика (обязательное проведение оценки) без установления обязательности определенной им величины стоимости объекта оценки, то судам следует иметь в виду, что оценка, данная имуществу оценщиком, носит, лишь рекомендательный характер и не является обязательной и, следовательно, самостоятельное ее оспаривание посредством предъявления отдельного иска не допускается.
- В процессе анализа данных, ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи оценщикам, подписавшим настоящий отчет.



## **6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.**

Оценка проводилась в соответствии с законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135 -ФЗ от 29.07.98 г., федеральными стандартами оценки ФСО№1, ФСО№2 и ФСО№3, утверждёнными приказами Минэкономразвития России №№ 297, 298, 299 от 20.05.2015г., федеральным стандартом ФСО №7, утверждённого приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611, МСФО 13 «Оценка справедливой стоимости», стандартами и правилами оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российской общество оценщиков» является обязательными для Оценщика, поскольку он является членом Общероссийской общественной организации «Российской общество оценщиков», а также в соответствии с другими нормативными актами и стандартами, действующими в области оценочной деятельности.

| Стандарт                                                                 | Нормативный акт, утвердивший стандарт                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ФСО №1. «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» | Приказ Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| ФСО №2. «Цель оценки и виды стоимости»                                   | Приказ Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015г                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| ФСО №3. «Требования к отчету об оценке»                                  | Приказ Минэкономразвития России № 299 от 20.05.2015г                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| ФСО №7. «Оценка недвижимости»                                            | Приказ Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014г                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| МСФО (IFRS) №13 «Оценка по справедливой стоимости»                       | Введен в действие приказом Минфина России от 28 декабря 2015 г. N 217н. Вступает в силу на территории РФ со дня его официального опубликования на официальном сайте Минфина России в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет". Текст стандарта официально опубликован на сайте Министерства финансов РФ в Internet ( <a href="http://www.minfin.ru">http://www.minfin.ru</a> ) 9 февраля 2016 г. |

ФСО №1, №2, №3 являются обязательными к применению Стандартами оценочной деятельности всеми членами оценочного сообщества.

ФСО №7 применяется при оценке недвижимого имущества – зданий, сооружений земельных участков;

МСФО (IFRS) №13 «Оценка по справедливой стоимости» применяется при проведении оценки для организаций переходящих и/или использующих Международные стандарты бухгалтерской отчётности (далее МСФО);

Стандарты и правила оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» являются обязательными к применению всеми членами СРОО «Российское общество оценщиков».

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

При определении стоимости объекта оценки определяется 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 определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе

существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Если в соответствии с законодательством Российской Федерации 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 Российской Федерации установлено иное.

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

При проведении экспертизы отчета об оценке осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

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

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

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

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации и приватизации предприятий, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений и иных случаях.

При использовании понятия стоимости при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

**рыночная стоимость;**  
**инвестиционная стоимость;**  
**ликвидационная стоимость;**  
**кадастровая стоимость.**

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

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

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

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 объекте 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.

Рыночная стоимость определяется оценщиком, в частности, в следующих случаях:

- при изъятии имущества для государственных нужд;
- при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;
- при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;
- при определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал;
- при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;
- при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

При определении **инвестиционной стоимости** объекта оценки определяется стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен.

При определении **ликвидационной стоимости** объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

При определении **кадастровой стоимости** объекта оценки определяется методами массовой оценки или индивидуально для конкретного объекта недвижимости рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

**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.

Цена, действующая на основном (или наиболее выгодном) рынке, использованная для оценки справедливой стоимости актива или обязательства, не должна корректироваться с учетом затрат по сделке. Затраты по сделке должны отражаться в учете в соответствии с другими МСФО. Затраты по сделке не являются характеристикой актива или обязательства; они скорее являются специфическими для сделки и будут отличаться в зависимости от того, как предприятие вступает в сделку в отношении актива или обязательства.

Затраты по сделке не включают транспортные расходы. Если местонахождение является характеристикой актива (как, например, может быть в случае с товаром), цена на основном (или наиболее выгодном) рынке должна корректироваться с учетом расходов, при наличии таковых, которые были бы понесены на транспортировку актива от его текущего местонахождения до данного рынка.

**Виды стоимости объекта оценки, отличные от рыночной стоимости:**

При определении инвестиционной стоимости объекта оценки определяется стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен.

При определении ликвидационной стоимости объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

При определении кадастровой стоимости объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Кадастровая стоимость определяется, в частности, для целей налогообложения.

**Подходы к оценке:**

- **затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа;

- **сравнительный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;

- **доходный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

**Метод оценки** – способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**Дата проведения оценки** – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

**Цена** – денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

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

**Срок экспозиции объекта оценки** – период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки, до даты совершения сделки с ним.

**Итоговая величина стоимости объекта оценки** – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

**Экспертиза отчета об оценке** – совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской

Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке.

**Балансовая стоимость** - стоимость, по которой учитывается актив после вычета начисленных амортизационных отчислений (амортизации) и начисленных убытков от обесценения.

**Единица, генерирующая денежные средства** (генерирующая единица) - наименьшая идентифицируемая группа активов, которая генерирует приток денежных средств, в значительной степени независимый от притока денежных средств от других активов или групп активов.

**Корпоративные активы** - активы, помимо гудвила, которые способствуют поступлению денежных средств в будущем как от рассматриваемой генерирующей единицы, так и от других генерирующих единиц.

**Затраты на выбытие** - приростные издержки, напрямую связанные с выбытием актива или генерирующей единицы, за вычетом финансовых издержек и расходов по налогу на прибыль.

**Амортизируемая величина** - стоимость актива или иная сумма, принимаемая за стоимость в финансовой отчетности, за вычетом его остаточной стоимости.

**Амортизация (списание)** — систематическое распределение амортизируемой величины актива на срок его полезного использования.\*

**Справедливая стоимость** - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки. (См. МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»).

**Срок службы** - это либо:

- предполагаемый период использования актива предприятием; либо
- число единиц продукции или аналогичных единиц, которое предприятие ожидает получить в результате использования актива.

**Ценность использования** — приведенная стоимость будущих денежных потоков, которые предположительно будут получены от актива или генерирующей единицы.

**Активный рынок** – рынок, на котором операции с активом или обязательством проводятся с достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющем получать информацию об оценках на постоянной основе.

**Затратный подход** – метод оценки, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения).

**Входная цена** – цена, уплачиваемая за приобретение актива или получаемая за принятие обязательства при проведении операции обмена.

**Выходная цена** – цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства.

**Ожидаемый поток денежных средств** – взвешенное с учетом вероятности среднее значение (то есть среднее значение распределения) возможных будущих потоков денежных средств.

**Наилучшее и наиболее эффективное использование** – такое использование нефинансового актива участниками рынка, которое максимально увеличило бы стоимость актива или группы активов и обязательств (например, бизнеса), в которой использовался бы актив.

**Доходный подход** – методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). Оценка справедливой стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими рыночными ожиданиями в отношении таких будущих сумм.

**Исходные данные** – допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство, включая допущения о рисках, таких как указанные ниже: (а) риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки справедливой стоимости (такому как модель ценообразования); (б) риск, присущий исходным данным метода оценки. Исходные данные могут быть наблюдаемыми или ненаблюдаемыми.

**Исходные данные 1 Уровня** – котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках на идентичные активы или обязательства, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки.

**Исходные данные 2 Уровня** – исходные данные, не являющиеся котируемыми ценами, относящимися к 1 Уровню, которые, прямо или косвенно, являются наблюдаемыми в отношении актива или обязательства.

**Исходные данные 3 Уровня** – ненаблюдаемые исходные данные в отношении актива или обязательства.

**Рыночный подход** – метод оценки, при котором используются цены и другая соответствующая информация, генерируемая рыночными сделками с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

**Подтверждаемые рынком исходные данные** – исходные данные, преимущественно возникающие из наблюдаемых рыночных данных или подтверждаемые ими путем корреляции или другими способами.

**Наиболее выгодный рынок** – рынок, позволяющий максимально увеличить сумму, которая была бы получена при продаже актива, или уменьшить сумму, которая была бы выплачена при передаче обязательства, после учета всех затрат по сделке и транспортных расходов.

**Риск невыполнения обязательств** – риск того, что предприятие не выполнит обязательство. Риск невыполнения обязательств включает среди прочего собственный кредитный риск предприятия.

**Наблюдаемые исходные данные** – исходные данные, которые разрабатываются с использованием рыночных данных, таких как общедоступная информация о фактических событиях или операциях, и которые отражают допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.

**Операция на добровольной основе** – вид операций, которые проводятся на рынке на протяжении определенного периода до даты оценки, достаточного для того, чтобы наблюдать рыночную деятельность, обычную и общепринятую в отношении операций с участием таких активов или обязательств; это не принудительная операция (например, принудительная ликвидация или вынужденная реализация).

**Основной рынок** – рынок с самым большим объемом и уровнем деятельности в отношении актива или обязательства.

**Премия за риск** – компенсация, требуемая не расположенными к принятию риска участниками рынка за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств, связанных с активом или обязательством. Также называется «корректировка с учетом рисков».

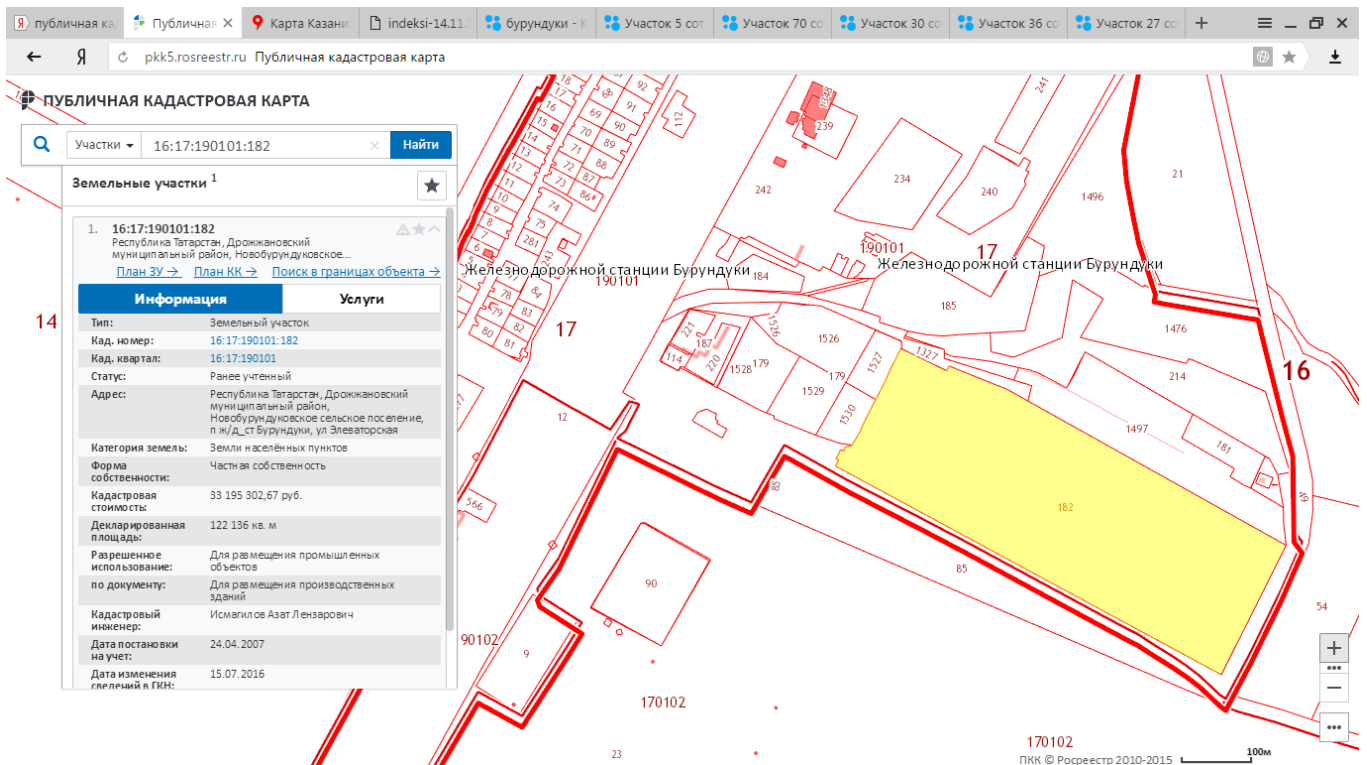
**Транспортные расходы** – расходы, которые были бы понесены при транспортировке актива от его текущего местонахождения до места его основного (или наиболее выгодного) рынка.

**Единица учета** – степень объединения или разбивки активов или обязательств в МСФО в целях признания.

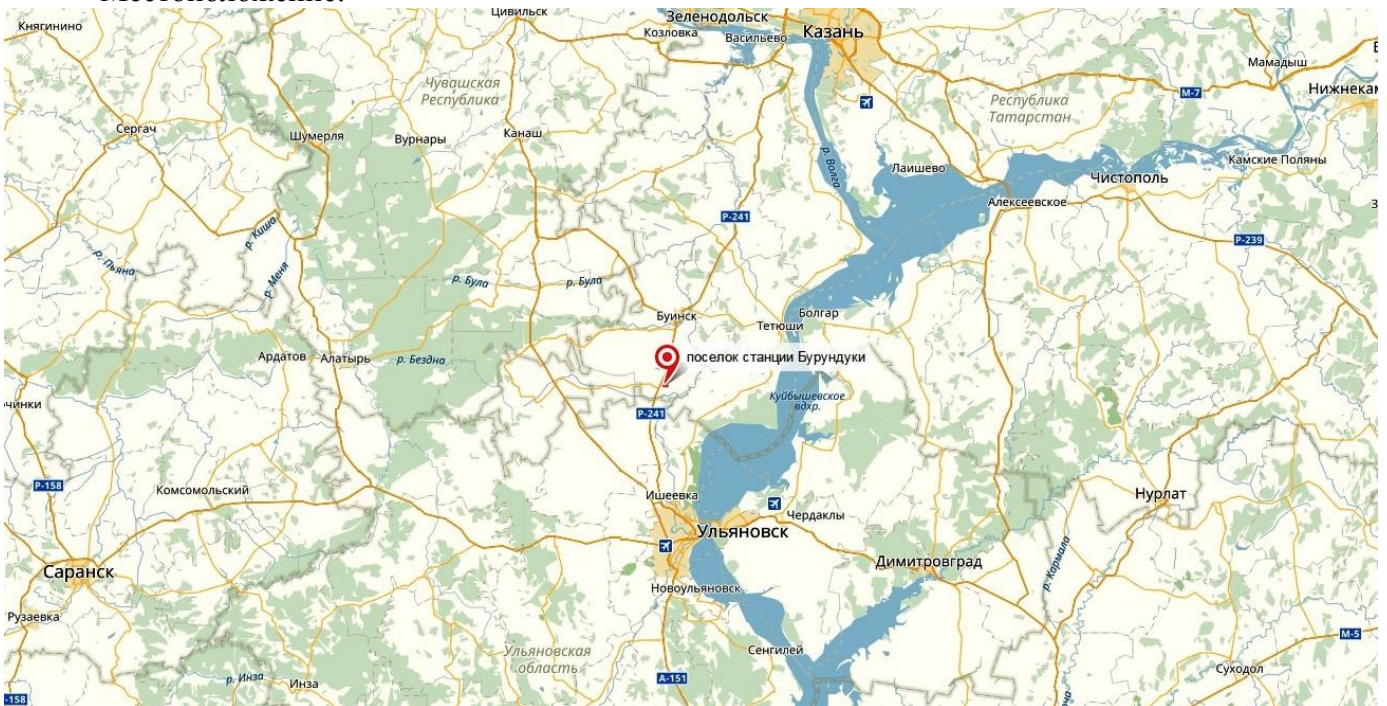
**Ненаблюдаемые исходные данные** – исходные данные, для которых рыночные данные недоступны и которые разработаны с использованием всей доступной информации о тех допущениях, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.







### Местоположение:



Участок расположен в Дрожжановском районе Республики Татарстан. Данный район граничит с Ульяновской областью и Республикой Мордовия. Социально-экономическое развитие поселка станции Бурундуки не активно и близко по своим характеристикам к небольшим поселкам в сопредельных районах Ульяновской области и Мордовии. Дополнительным преимуществом данного участка является наличие ж/д ветки в непосредственной близости к участку.

Оценщик лично произвел осмотр оцениваемого объекта. Фотоматериалы предоставлены в приложении.

**Вывод:** Оцениваемый земельный участок, в соответствии с его разрешенным использованием, может быть использован только для размещения производственных зданий.



## **8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.**

В соответствии с главой V, ФСО №7 «Оценка недвижимости», утверждённого Приказом №611 Минэкономразвития России от 25.09.2014 года, при определении 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.

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

а) анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;

б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;

в) 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;

г) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;

д) основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и - продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

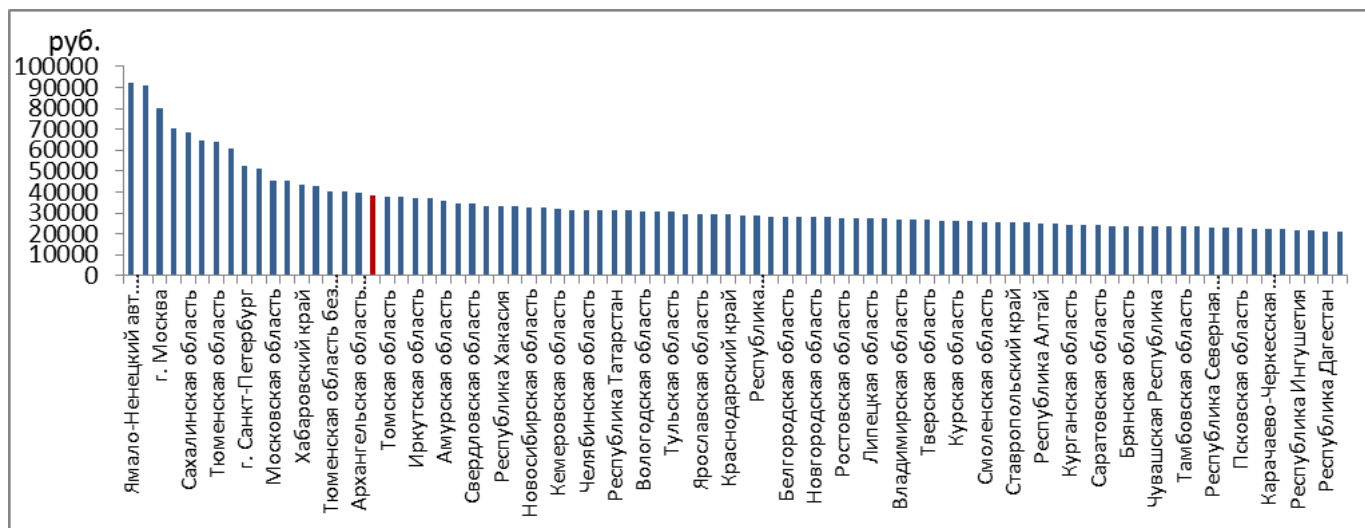
Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности

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

Первое полугодие 2017 года<sup>1</sup> показало, что благосостояние граждан падает, и как результат в сравнении с прошлым аналогичным периодом вырос показатель естественной убыли населения с 0,5 до 1,6 человек на 1000, сократился миграционный прирост с 141,8 тыс. до 102,3 тыс. человек. В сравнении с прошлым годом рождаемость в России упала. Если в прошлом году положительный прирост наблюдался в 36 регионах, то в этом полугодии уже в 22. Лидерами по естественному приросту выступают все те же субъекты — с высокой долей титульной нации. В числе пятерки лидеров — Чечня (14,2 на 1000 человек), Тыва (13,2), Ингушетия (11,9), Дагестан (10,4) и Ямало-Ненецкий а.о.(9), в то время как среднероссийские параметры — это не рост, а убыль населения. Во всех субъектах ситуация за минувший год только ухудшилась.

Реальные денежные доходы населения выросли лишь в 25 субъектах в среднем на 1,5%. В остальных субъектах сохраняется сокращение реальных доходов на 4% в среднем. Среднемесячная заработная плата, как представлено на рис. 2, показатель весьма абстрактный. Только 19 субъектов имеют зарплаты выше среднероссийского уровня, для остальных 66 субъектов средний уровень зарплат составляет не 38,6 тысяч, а 27,9 тысяч рублей, а если из них вычесть 13% налога, то большинство населения имеет оклады в среднем в 24 тысячи рублей.

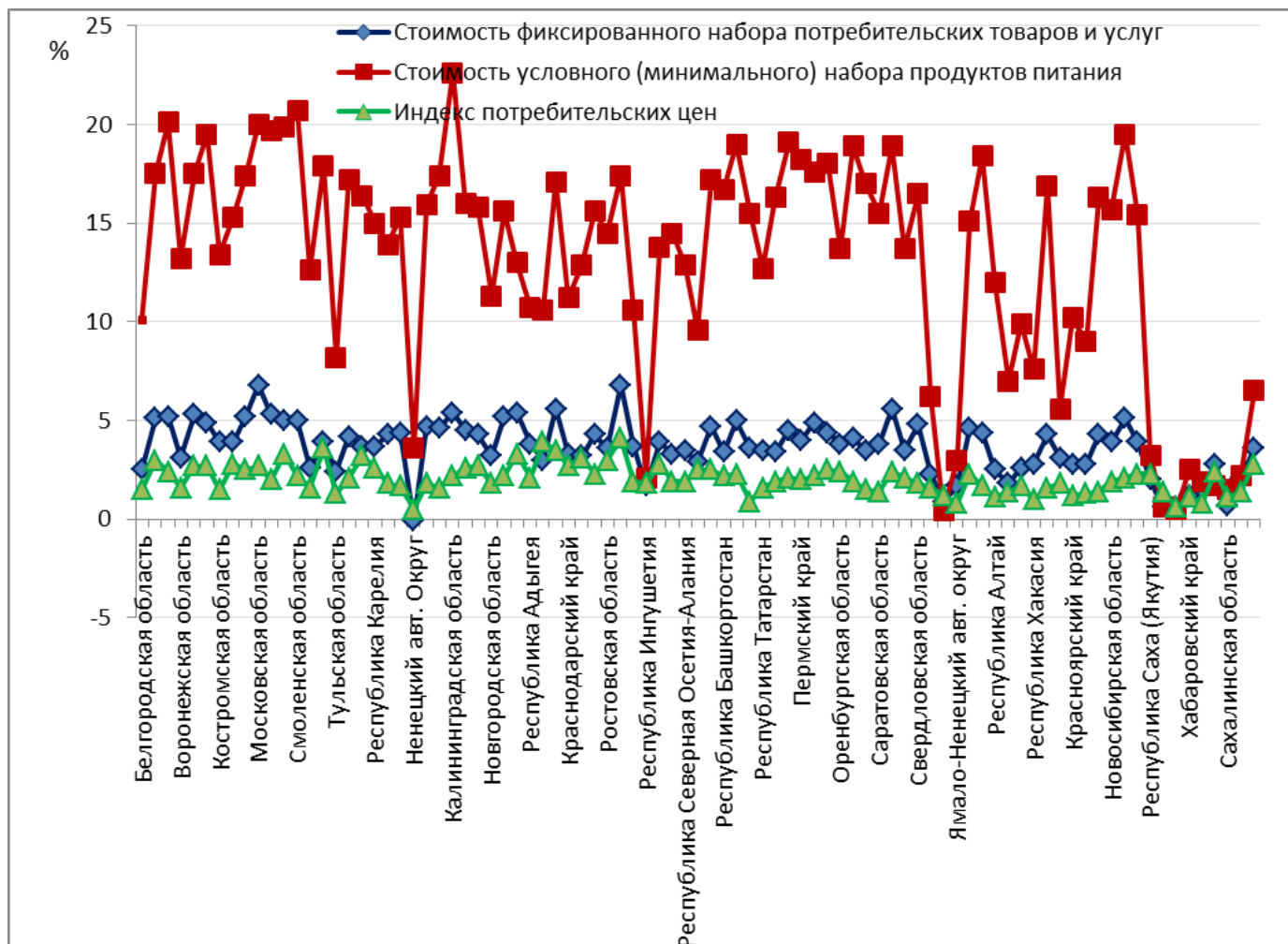
<sup>1</sup> <http://rusrand.ru/analytics/regionalnaya-statistika-chto-proishodit-s-rossiyskimi-regionami>



Согласно данным Росстата объем просроченной заработной платы упал, но есть несколько субъектов, где она выросла в разы, особенно быстрыми темпами в Осетии и Самарской области. В последней, впрочем, уже сменили губернатора, который ранее уверял население в том, что протесты против задолженности заработных плат — это не голос народа, а происки американских спецслужб. Росстат показал улучшение ситуации на рынке труда, на котором снизился уровень безработицы, но стоит принять во внимание, что речь идет только о зарегистрированных безработных, в то время как в статистику не попадают те, кто не становится на бирже труда.

Данные по регионам показали, что ЦБ статистически удержал инфляцию в объявленных границах, однако, как мы ранее открыли в исследовании, инфляция существенно занижена, что видно на основе соотношения ставки ЦБ и индекса цен. Да и сам показатель инфляции уже давно не отражает уровня цен, поскольку включает в себя широкий набор товаров, не используемых населением в повседневной жизни. Более наглядную картину может представить показатель стоимости фиксированного набора потребительских товаров и услуг, который в два раза превысил показатель инфляции. Учитывая, что в России велика категория тех, кому хватает денег только на еду, сейчас у 40% россиян хватает денег на еду и одежду, то для них рост цен оценивается не как индекс потребительских цен, а как стоимость условного минимального набора продуктов питания, а здесь речь идет уже о двузначной цифре — 14,7%.

Максимальный рост цен на продукты питания наблюдается именно в центральной России, где и без того наблюдается демографическая убыль русского этноса. Данные продемонстрировали, что декларируемая инфляция — это отдаленный от жизни показатель, ничего не значащий для россиян, которые ежедневно сталкиваются с ростом цен на товары реального ежедневного спроса.



Длительное время показатель оборота розничной торговли определял развитие экономики, поскольку до кризиса 2008—2009 гг. локомотивом экономики наряду с нефтью и газом был именно потребительский спрос. Кстати, высокие темпы роста экономики в 2000-х были обеспечены, во-первых, ростом цен на энергоресурсы с 2003 года. Во-вторых, индексацией пенсий и зарплат в бюджетной сфере, что привело к росту потребительского спроса. Но с 2012 года заметно замедлились темпы прироста доходов граждан, а впоследствии стали стремительно падать. В итоге потребительский спрос уже не мог стимулировать производство, должен был быть задействован государственный заказ или спрос с внешней стороны. Показатель розничной торговли за I полугодие этого года отражает уровень доходов россиян. Как известно, в кризисный период граждане переходят к стратегии экономии, сокращая потребление.

За истекшие шесть месяцев 2017 года<sup>2</sup> индекс промышленного производства в Республике Татарстан составил 103,3% к январю-июню 2016 года. При этом в июне данный показатель составил 100,2% к предыдущему месяцу и 102,6% к июню прошлого года.

Объем отгруженных товаров достиг 1,04 трлн. рублей, что на 13,8% превышает уровень сравнимого периода прошлого года.

За полгода в республике добыто 17,7 млн. тонн нефти, что на 2,7% выше прошлого года. В том числе в июне уровень добычи увеличился на 2,1% к июню 2016 года, однако это на 3,3% ниже майских показателей добычи.

Индекс обрабатывающей промышленности за анализируемый период составил 103,8%.

Индекс производства нефтепродуктов демонстрирует заметный спад, он составил лишь 88% к соответствующему уровню 2016 года. Причиной является снижение по всем видам продуктов. Так, производство топочного мазута упало на 50%, автомобильного бензина - на 22,6%, дизельного топлива - на 14,2%.

Химическое производство выросло на 5%. Рост обеспечен наращиванием выпуска пластмассы на 4%, синтетических каучуков на 5,3%, этилена на 3,2%, техуглерода на 15%. Вместе с тем, отмечено некоторое снижение производства фенола, технической серы, удобрений.

<sup>2</sup> <http://cpei.tatarstan.ru/rus/index.htm/news/991585.htm>

В условиях оживления рынка легковых и грузовых автомобилей увеличивается производство шин и покрышек. Их выпуск для легковых автомобилей возрос на 17,5%, для грузовых - на 13,5%, для сельскохозяйственных машин - на 34,2%.

Производство легковых автомобилей в республике составило 77,7% к соответствующему периоду прошлого года, но выпуск грузовых машин увеличился на 27% и достиг 21 тыс. шт.

Замедление на строительном рынке отражается на выпуске стройматериалов. Из основных видов строительной продукции рост отмечен только в производстве керамического кирпича - на 2%. При этом выпуск кирпича строительного из цемента и бетона сократился на 20%, блоков бетонных и из цемента - на 16,8%, бетона - на 28%, строительных растворов - на 30%.

Добыча строительных материалов составила по пескам природным 103,2% и по гравию - 111,4% по сравнению с январем-июнем 2016 года.

Производство тепло- и электроэнергии увеличилось на 2,6%. Генерация электроэнергии составила 11,4 млрд. квт. час, что соответствует уровню прошлого года, тогда как выработка пара и горячей воды увеличилась на 11% и достигла 30 млн. Гкал.

Производство пищевых продуктов в республике увеличилось на 8,7%. Это достигнуто за счет увеличения производства нерафинированного растительного масла (135,9%), сыров (114,7%), сливочного масла (111,5%), майонеза (109,7%). В целом по большинству наименований продуктов питания наблюдается рост. Вместе с тем, отметим, что снизилось производство молока (93,7%), колбасных изделий (97,8%), крупы (83,6%), муки (94,7%), хлебобулочных изделий (98%).

Необходимо также отметить значительный рост производства одежды - на 10% по сравнению с январем-июнем 2016 года. Практически по всей номенклатуре товаров фиксируется рост. Лидерами выступают трикотажные изделия, в том числе верхняя одежда (127,7 и 127,4% соответственно), в два с лишним раза увеличилось производство женских пальто с натуральным мехом, почти на 90% отмечен рост выпуска мужских головных уборов.

Еще один вид потребительских товаров - обувь также показывает рост на 6,6 процентов. Вместе с тем, индекс производства кожи и изделий из кожи за шесть месяцев т.г. составил 91,3%.

Объем строительства в первом полугодии сохранился практически на уровне 2016 года и денежном выражении составил 94,6 млрд. руб. В месячном исчислении объемы строительства возросли на 24% по сравнению с маем, что объясняется праздничными днями, а по сравнению с июнем прошлого года сократились на 14%.

Ввод жилья также сохранился практически на уровне 2016 года и составил 1,1 млн. кв.м.

Оборот розничной торговли возрос на 2,3%, достигнув 394,2 млрд.руб. Оптовая торговля росла существенно быстрее - на 21,8%, достигнув 861 млрд.руб. Отмечен рост оборота общественного питания на 5,4%. Но имеется небольшое снижение объема платных услуг населению - на 1%.

В структуре розничной торговли рост произошел в обороте непродовольственных товаров - на 5,2%. Оборот продовольственных товаров практически не изменился.

Индекс потребительских цен демонстрирует снижение по сравнению с прошлым годом. Так, в июне он составил 101,6% к декабрю и 103,1% к июню прошлого года. Напомним, что в 2016 году этот показатель за сравнимый период достигал 102,4%.

Следует также отметить снижение индекса цен производителей промышленных товаров до 99,1% к июню 2016 года и 100,7% к декабрю.

У производителей сельхозтоваров к декабрю индекс цен зафиксирован на уровне 90,2%, что объясняется сезонным удешевлением продукции, но по сравнению с июнем 2016 год отмечен рост цен до 105%.

В отраслевом разрезе наибольший индекс цен к июню 2016 года зафиксирован в производстве одежды (110,6%), производстве готовых металлических изделий (110,4%), производстве автотранспорта (106,1%), водоснабжении (105,5%), производстве текстильных изделий (105%).

В сравнении с декабрем наибольший индекс цен отмечен в добыче сырой нефти (111,3%), производстве электрического оборудования (106,3%), текстильных изделий (105,6%), производстве химических веществ (103,7%).

В январе-мае произошло снижение сальдированного финансового результата на 5% по сравнению с прошлым годом, в результате чего данный показатель составил 129,5 млрд.руб.

При этом существенно снизился сальдированный финансовый результат в обрабатывающих производствах (84,7% к прошлому году), обеспечении электроэнергией, газом и паром (90,2%). Вместе с тем, значительный рост отмечен в добыче полезных ископаемых (121%), строительстве (137,4%).

Получен отрицательный сальдированный финансовый результат в розничной и оптовой торговле (-7,3 млрд.руб.)

Денежные доходы населения в январе-мае снизились на 3% и составили 28676 руб. Реальные денежные доходы составили 94,4%.

Начисленная среднемесячная зарплата за указанный период составила 31110,5 рублей, или 106,8% к январю-маю 2016 года.

Несмотря на рост показателей промышленного производства, отмечается ухудшение финансовых результатов. Сократились финансовые показатели в обрабатывающей промышленности. Аналогичная тенденция отмечена в розничной торговле, где на фоне увеличения оборота получен значительный объем убытков.

Продолжает вызывать опасения ситуация с доходами населения. Даже несмотря на рост зарплаты доходы снижаются.

### Определение сегмента, к которому относится оцениваемый объект

Земельный рынок, как сложный самостоятельный вид рынка недвижимости принято делить на относительно однородные подвиды или разновидности по целевому назначению земель, которые затем дифференцируются по ряду других признаков (размеру, местоположению и др.). Сегмент рынка - особым образом выделенная часть данного вида его, группа элементов, имеющих определенные единые признаки (качество земель, расстояние от промышленных центров и др.). Наиболее выгодный сегмент рынка характеризуется: высоким уровнем текущих или ожидаемых продаж; высокими темпами прироста продаж участков; быстрым оборотом средств и приемлемой нормой прибыли. Сегментирование рынка - один из важнейших процессов оценки. От правильности выбора сегмента рынка во многом зависит правильность проведения оценки в целом.

Существует целый ряд критериев и признаков, по которым можно проводить сегментирование рынка земли. Признак сегментирования - это фактор, по которому осуществляется выделение сегментов рынка. В зависимости от целей сегментирования в качестве признаков могут быть использованы факторы, характеризующие покупательное поведение физических и юридических лиц, параметры земельных участков, экономические показатели коммерческих организаций. Сегментирование рынка по товару - по земле - позволяет выявить, какие именно параметры того или иного участка могут быть привлекательными для покупателей. При этом применяют такие характеристики земель, как их качество, удаленность от областных центров, размер участков, инвестиционная привлекательность, престижность и др.

Следующий признак сегментирования - размеры участков. Крупные участки как правило продаются дольше чем участки меньшей площади. При этом стоимость 1 квадратного метра крупного земельного участка, как правило ниже стоимости 1 квадратного метра участка меньшего по размеру. Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. Участки, вокруг которых, имеется хорошо развитая инфраструктура ценятся значительно дороже, чем те, где окружение не освоено.

| Признаки                  | Сегменты рынка                                                                                                                         |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Глобальное местоположение | В черте города Казань                                                                                                                  |
|                           | В административных центрах Республики Татарстан                                                                                        |
|                           | <b>В районах Республики Татарстан (кроме земель административных центров)</b>                                                          |
|                           | Вдоль федеральных трасс                                                                                                                |
| Локальное местоположение  | Для участков в черте г. Казань и в административных центрах локальное местоположение определяется исходя из окружения:                 |
|                           | Производственное назначение на окраине. Основное окружение – производственно-складская недвижимость, возможно наличие жилой застройки; |

| Признаки                 | Сегменты рынка                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                          | Производственное назначение в центре или близко к нему. Основное окружение – производственно-складская недвижимость, возможно наличие жилой застройки, мелких предприятий торговли и услуг;                                        |
|                          | Общее коммерческое назначение в центре среди жилой застройки, с незначительным присутствием активно-деловой зоны. Окружение: жилая застройка (многоэтажная или частный сектор), магазины, остановки, мелкие торговые центры и т.д. |
|                          | Общее коммерческое назначение в центре в зоне средней деловой активности. Окружение: средние торговые центры, офисные здания, предприятия бытового обслуживания, средний пешеходный и автомобильный поток.                         |
|                          | Общее коммерческое назначение в центре в зоне высокой деловой активности. Окружение: крупные рынки, крупные торгово-развлекательные центры, большой пешеходный и автомобильный поток.                                              |
|                          | Для участков расположенных в районах Республики Татарстан (кроме земель административных центров) локальное местоположение определяется исходя из следующего:                                                                      |
|                          | Удаленность от трассы;                                                                                                                                                                                                             |
|                          | Удаленность от административного центра;                                                                                                                                                                                           |
|                          | <b>Наличие окружающей инфраструктуры (коммуникации, магазины, подъездные пути и т.д.)</b>                                                                                                                                          |
|                          | Для участков расположенных вдоль федеральных трасс локальное местоположение определяется исходя из окружения:                                                                                                                      |
|                          | Наличие объектов придорожного сервиса, АЗС и т.д.                                                                                                                                                                                  |
|                          | Отсутствие объектов придорожного сервиса, АЗС и т.д.                                                                                                                                                                               |
|                          | Удаленность от административных центров.                                                                                                                                                                                           |
| Размер участков          | Мелкие участки – до 2000 кв.м.<br>Средние участки – от 2001 кв.м. до 10 000 кв.м.<br><b>Крупные участки – от 10 001 кв.м. до 100 000 кв.м.</b><br>Особо крупные участки – свыше 10 га.                                             |
| Общее целевое назначение | <b>Производственно-складское назначение</b>                                                                                                                                                                                        |
|                          | Сельскохозяйственное производство                                                                                                                                                                                                  |
|                          | Для застройки жилой недвижимостью (многоэтажными дома, коттеджами и т.д.)                                                                                                                                                          |
|                          | Общее коммерческое назначение (торгово-развлекательные центры, офисные здания, магазины, предприятия сервиса и обслуживания).                                                                                                      |
| Тип передаваемых прав    | <b>Право собственности</b>                                                                                                                                                                                                         |
|                          | Право аренды                                                                                                                                                                                                                       |
|                          | Право на земельные доли (паи).                                                                                                                                                                                                     |
| Категория земель         | Возможные категории земель:                                                                                                                                                                                                        |
|                          | Земли сельскохозяйственного назначения                                                                                                                                                                                             |
|                          | <b>Земли населенных пунктов</b>                                                                                                                                                                                                    |
|                          | Земли промышленности, энергетики, транспорта связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения                      |
|                          | Земли особо охраняемых территорий и объектов                                                                                                                                                                                       |
|                          | Земли лесного фонда                                                                                                                                                                                                                |
|                          | Земли водного фонда                                                                                                                                                                                                                |
|                          | Земли запаса                                                                                                                                                                                                                       |

### Распределение земель области по категориям.

Отнесение земель к категориям осуществляется в соответствии с целевым использованием. Категория земель - это часть земельного фонда, выделяемая по основному целевому назначению и имеющая определенный правовой режим. Деление земель на категории осуществляется в целях обеспечения правовой защиты земель от необоснованного изменения их целевого использования.

Изменения в категориях земель происходили на основании принятых постановлений областных, районных и муниципальных органов власти. Учет земель по категориям ведется в соответствии с их фактическим использованием.

**Земли сельскохозяйственного назначения.** К категории земель сельскохозяйственного назначения отнесены земли, предназначенные и предоставленные для нужд сельского хозяйства, расположенные вне границ населенных пунктов. Земли данной категории выступают как основное средство производства в сельском хозяйстве, имеют особый правовой режим и подлежат особой охране, направленной на сохранение их количества и повышение плодородия почв. К данной категории отнесены земли, предоставленные различным сельскохозяйственным предприятиям и организациям (товариществам и обществам, кооперативам, государственным и муниципальным унитарным предприятиям, научно-исследовательским учреждениям). В нее также входят земельные участки, предоставленные гражданам для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, сенокосения и выпаса скота. В состав земель сельскохозяйственного назначения вошли земельные участки сельскохозяйственного назначения, ранее переданные в ведение сельских органов власти и расположенные за чертой населенных пунктов. С целью перераспределения земель на первом этапе реформы эти земли были изъяты у реорганизуемых сельскохозяйственных предприятий для предоставления их гражданам. В общую площадь земель данной категории вошли площади, занятые земельными долями (в том числе не востребовавшими) и земельными участками сельскохозяйственного назначения, принадлежащим гражданам.

**Земли населенных пунктов.** В соответствии с действующим законодательством землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для постройки и развития городских и сельских населенных пунктов и отделенные чертой от земель других категорий. Границы городских и сельских населенных пунктов отделяют земли населенных пунктов от земель иных категорий. Черта населенных пунктов представляет собой внешние границы земель, которая устанавливается на основании градостроительной и землеустроительной документации, и утверждается органами государственной власти.

**Земли промышленности, энергетики, транспорта связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.** В данную категорию включены земли, которые расположены за границами населенных пунктов и используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, объектов для обеспечения космической деятельности, объектов обороны и безопасности, осуществления иных специальных задач.

**Земли особо охраняемых территорий и объектов.** В соответствии с действующим законодательством к особо охраняемым территориям относятся земли, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение. В категорию земель особо охраняемых территорий и объектов включены только те участки, которые предоставлены из других категорий в установленном порядке (путем изъятия и отвода, внесения текущих изменений в ЕГРЗ об изменении или установлении категории земель).

**Земли лесного фонда.** В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации к данной категории относят лесные и нелесные земли. Лесные земли представлены участками, покрытыми лесной растительностью, и участками, не покрытыми лесной растительностью, но предназначенными для ее восстановления (вырубки, гари, участки, занятые питомниками и т.п.). К нелесным отнесены земли, предназначенные для ведения лесного хозяйства (просеки, дороги и т.д.).

**Земли водного фонда.** Согласно Земельному кодексу Российской Федерации к землям водного фонда относятся земли, покрытые поверхностными водами, сосредоточенными в водных объектах, а так же занятые гидротехническими и иными сооружениями, расположенными на водных объектах. В настоящее время значительные площади земель, подлежащих отнесению к категории земель водного фонда, включены в состав других категорий. Значительная их доля приходится на лесной фонд, земли сельскохозяйственного назначения и земли запаса.



Земли запаса Землями запаса являются земли, находящиеся в государственной и муниципальной собственности и не предоставленные гражданам или юридическим лицам. Таким образом, земли запаса – это неиспользуемые земли.

**Вывод:** земельный участок, представленный к оценке, относится к следующему сегменту рынка:

1. Расположен в районах Республики Татарстан.
  2. Локальное местоположение: удален от административных центров, трасс, инфраструктура не развита.
  3. Основное окружение: земли населенных пунктов.
  4. Относится по размеру к крупным участкам.
  5. Общее целевое назначение: производственно-складское.
  6. Тип передаваемых прав: право собственности.
  7. Относится к категории земель – земли населенных пунктов.
- Для целей настоящей оценки, оценивается стоимость земельного участка.

**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 качестве критериев для первоначального отбора аналогов были выбраны следующие:

- категория земельного участка - земли населенных пунктов;
- разрешенное использование - под размещение производственно-складских зданий;
- передаваемое право - право собственности;
- расположение объектов-аналогов в Республике Татарстан.

Анализ данных производился на основании цен предложений полученных в сети Интернет на сайтах <http://avito.ru> , <http://cian.ru> . Т.к. в самой Республике Татарстан рынок земель производственного назначения развит не очень сильно, Оценщик исследовал также соседние области, такие как Ульяновская, Республика Мордовия, Нижегородская область и другие. При анализе цен предложений были выявлены следующие тенденции:

- Длительная экспозиция предложений по земельным участкам.
- Снижение удельной цены 1 кв.м. по мере увеличения площади.
- Наличие транспортных развязок в непосредственной близости с участком. Наличие крупных автомагистралей и ж/д путей играют на увеличение удельной стоимости участка.

**Мониторинг цен на коммерческую недвижимость на 05.12.2017г.**

Мониторинг цен объектов недвижимости составлен на основе анализа рыночных сведений о предложениях, полученных из средств массовой информации, и от оценочных фирм с 05.06.2017 по 05.12.2017 г в Дрожжановском районе Республики Татарстан. В первоначальную выборку попали участки всех имеющихся на момент оценки категорий.

Для определения ценовых диапазонов, к которым относятся оцениваемый участок, рассмотрим предложения на рынке недвижимости по сопоставимым объектам, которых крайне мало в данном регионе Республики, поэтому оценщик принял в качестве аналогов объекты из соседнего, Буинского района Республики.

Оценщиком было выявлено 6 предложений о продаже аналогичных земельных участков промышленного назначения, расположенных в непосредственной близости от объекта оценки. Поиск недвижимости производился по следующим критериям:

- Географическая близость, в ближайших поселках, в Дрожжановском районе и вокруг него;
- Аналоги имеют промышленное или сельскохозяйственное назначение, так как промышленных участков найдено недостаточное количество (согласно справочнику оценщика недвижимости – 2016, под редакцией Лейфера Л.А. Том 3 Земельные участки, Издание четвертое, Нижний Новгород, такое допустимо, при малом количестве аналогов);
- Аналог предлагался в период с 05.06.2017г. до 05.12.2017г.;
- Известна цена, примерный адрес.

**Найденные аналоги для объекта недвижимости:**

| № п/п | Назначение земель    | Ссылка на объект-аналог                                                                                                                                                                           | Адрес                                                                               | Описание объекта согласно объявлению о продаже                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Площадь ЗУ, кв.м. | Стоимость объекта, руб. | Стоимость 1 кв.м., руб. |
|-------|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|-------------------------|
| 1     | Сельскохозяйственное | <a href="https://ulyanovsk.ci-an.ru/sale/suburban/157808339/">https://ulyanovsk.ci-an.ru/sale/suburban/157808339/</a>                                                                             | Ульяновская область,<br>Ульяновский район,<br>Ишеевка рп                            | продается участок земли 1 га, с собственной скважиной, с подведенным электричеством, подъездными путями, охраной, организованным вывозом мусора                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 10 000,0          | 530 000                 | 53                      |
| 2     | Сельскохозяйственное | <a href="https://www.avito.ru/buinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_824116530">https://www.avito.ru/buinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_824116530</a>                   | Татарстан,<br>Буинск,<br>Республика Татарстан, р-н Буинский,<br>возле д. Степановка | 5 км от города. Земельный участок возле деревни Степановка в 300 метрах река Свеега, категория земель: земли с/х назначения, разрешенное использование: для ведения огородничества и стройки дачи, общ. площадь 10 соток, кад. № 16:14:090502:49, на праве собственности (уч. №49), расположенный по адресу: Республика Татарстан, Буинский район, с/п Большефроровский, садоводческое товарищество «Тоша» цена 49.000 руб. + также (уч. №48) общ. площадь 10 соток. кад. № 16:14:090502:48 цена 49.000 руб, можно по отдельности или объединить будет 20 соток Торг. | 1 000,0           | 49 000                  | 49                      |
| 3     | Сельскохозяйственное | <a href="https://www.avito.ru/buinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._snt_dnp_758694199">https://www.avito.ru/buinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._snt_dnp_758694199</a>                     | Татарстан,<br>Буинск,<br>Буинский район д<br>Ивашевка                               | Продаётся земельный участок в д Ивашевка. Торг                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 600,0             | 50 000                  | 83                      |
| 4     | Промышленное         | <a href="https://www.avito.ru/buinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot._promnaznacheniya_1095840299">https://www.avito.ru/buinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot._promnaznacheniya_1095840299</a> | Татарстан,<br>Буинск, ул Гагарина 24б                                               | Продается земельный участок по адресу ул. Гагарина 24Б. Место с высоким транспортным и пешеходным потоком, первая линия спального района, через дорогу запланировано строительство двух жилых домов на 120 и 60 квартир. Правильной формы 18х50. Есть возможность расширения участка на                                                                                                                                                                                                                                                                               | 900,0             | 1 250 000               | 1 389                   |

|  |  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |  |
|--|--|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|
|  |  |  |  | <p>Благоустройство.</p> <p>Зона делового, общественного и коммерческого назначения Д1 - выделена для обеспечения правовых условий формирования объектов с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения.</p> <p>Возможен обмен на квартиру в новом доме.</p> <p>Собственник.</p> |  |  |  |
|--|--|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|

Других предложений о продаже земель промышленного и сельскохозяйственного назначения в ближайшем окружении объекта оценки не выявлено.

Колебания в выборке предложений составили значения **от 49 до 1 389 рублей за квадратный метр**, основными факторами, влияющими на стоимость квадратного метра, являются местоположение и размеры земельных участков. Земельный участок под № 4 сильно выделяется из ценового диапазона, однако это объясняется его местоположением. Вследствие того, что аналогов найдено небольшое количество, Оценщик вынуждено отобрал данный участок за аналог. К нему будут произведены соответствующие корректировки. При поведении оценки, все представленные выше объявления были проанализированы, объекты без указания стоимости, относящиеся к иным типам недвижимости, расположенные далеко от объекта оценки, повторяющиеся объявления и не соответствующие по иным критериям объявления отсеяны.

.

Из найденных объектов недвижимости были отобраны все 4 аналога.

### **Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости с указанием интервала значений цен**

При анализе рынка объекта оценки были учтены такие ценообразующие факторы как: месторасположение объектов; дата предложения; тип предложения; переданные имущественные права; удалённость от автотранспортных дорог; наличие коммуникаций и т.д. Каждый из ценообразующих факторов по-своему влияет на изменение стоимости. Все корректировки, используемые в настоящем отчёте об оценке, обоснованы и приведены в соответствующих разделах.

#### **Скидки к ценам предложений**

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты. С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: скидку на торг.

Значительное влияние на величину скидки оказывает ликвидность объекта на рынке. Ликвидность зависит от типа объекта недвижимости (скидки на торг для жилой недвижимости существенно меньше соответствующих значений для коммерческой или промышленной недвижимости). Если объект не имеет выраженных индивидуальных особенностей, и условия продажи близки к типовым, можно воспользоваться значениями средних поправок для соответствующей группы объектов.

В качестве факторов, влияющих на выбор конкретного значения величины скидки на торг, можно выделить внешние, по отношению к объекту факторы, и факторы, относящиеся непосредственно к объекту.

#### **Внешние факторы:**

- Сроки экспозиции подобных объектов;
- Количество подобных предложений;
- Соотношение спроса и предложения на сегменте

#### **Факторы, относящиеся непосредственно к объекту:**

- Престижность месторасположения объекта;
- Наличие/отсутствие улучшений на земельном участке
- Окружение объекта
- Ликвидность объекта на рынке

Земельные участки-аналоги выставлены на продажу, исходя из среднерыночных условий продажи (отсутствует срочность продажи и какие-то другие особые условия продажи). Скидки к ценам предложений определены в соответствии с изданием «Справочник Оценщика», Нижний Новгород 2014, том 3, стр.118

#### **Изменения цен за период между датами сделки и оценки**

Перед началом анализа следует отметить, то факт, что срок экспозиции земельных участков под коммерческое строительство составляет от 3 до 9 месяцев. То есть в этот период цена предложения практически не меняется. В результате поправка на изменение цен за период между датами сделки и оценки не требуется.

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

В проведенном исследовании были выявлены следующие основные факты:

Ценовой диапазон анализируемого сегмента имеет колебания в выборке предложений от 49 до 1 389 рублей за квадратный метр.

2) Основными ценообразующими факторами в анализируемом сегменте является площадь и местоположение.

## **АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

В соответствии со стандартами оценки перед определением рыночной стоимости объекта оценки, Оценщик обязан определить соответствие объекта его наилучшему использованию. При совпадении текущего и наилучшего использования дальнейшая оценка объекта производится в соответствии с его текущей функцией. В том случае, если при анализе будет выявлено несоответствие текущего использования наилучшему, дальнейшие расчеты необходимо провести с учетом наилучшего использования.

Понятие наилучшего использования, применяемое в настоящем Отчете, определяется, как вероятное и разрешенное законом использование объекта с наилучшей отдачей (причем неперенными являются условия физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий), которое обеспечит самую высокую текущую стоимость на дату оценки. Подразумевается, что определение наилучшего использования является результатом суждений Оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт.

На практике анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим категориям:

- быть физически возможным, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
- быть законодательно допустимым, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действия правовых ограничений, существующих либо потенциальных;
- быть финансово состоятельным, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с сумой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- быть максимально эффективным, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

### Физически возможные варианты использования.

Физически, представленный к оценке объект недвижимости имеет состояние пригодное для строительства и эксплуатации.

### Законодательно разрешенное использование

Разрешённое использование для земельного участка категории земель населенных пунктов, разрешенное использование - для размещения производственных зданий.

### Финансовая состоятельность

Оцениваемый объект недвижимости, наиболее выгодно использовать для строительства производственно-складских помещений.

### Варианты использования, приносящие прибыль и Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность

Объект оценки может быть передан в аренду при надлежащем спросе. В настоящее время, спрос на подобные объекты в Дрожжановском районе и в ближайших областях является крайне низким, в связи с чем владение такими объектами является дорогостоящим.

## **ВЫВОДЫ НЭИ**

**Представленный к оценке земельный участок оценивается именно как земли производственно-складского назначения исходя из их разрешённого и фактического использования. Данный участок может быть использован для строительства на нем производственно-складских объектов, что и будет выгодно владельцу участка.**

## **9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.**

В случае проведения оценки земельных участков в рамках трёх подходов к оценке, в соответствии с Методическими рекомендациями об определении рыночной стоимости земельных участков (распоряжение от 6 марта 2002 г. № 568-р) и Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков (распоряжение 10 апреля 2003 года № 1102-р) Министерства Имущественных отношений РФ по определению рыночной стоимости земельных участков и права аренды земельных участков обычно используют следующие подходы:

### **Обоснование выбора подходов и методов.**

На основании анализа имеющихся данных сделаны следующие выводы:

**Затратный подход.** Затратный подход не применяется для самостоятельной оценки земельного участка, так как земельный участок является не возобновляемым активом. Используются только элементы затратного подхода в сравнительном и доходном подходах для расчета стоимости улучшений земельного участка.

Учитывая вышеизложенное, **Оценщик отказывается от применения затратного подхода** в отношении Объекта оценки.

**Доходный подход.** Расчет рыночной стоимости земельного участка доходным подходом не проводился, так как в Республике Татарстан отсутствует вторичный рынок аренды земельных участков (в основном земельные участки, предоставляемые в аренду, являются собственностью государства или муниципалитета, величина арендной ставки устанавливается не рыночным способом).

Для расчета доходным подходом земельного участка, так же требуется информация о расходах в процессе эксплуатации земельного участка, о величине арендной ставки, о величине ставки капитализации и ставки дисконтирования соответственно для каждого метода. Проанализировав рынок, оценщик пришел к выводу, что аналогичные земельные участки не сдаются в аренду, рядом с объектом оценки, следовательно, **Оценщик отказывается от применения доходного подхода.**

**Сравнительный подход.** Для оценки земельных участков сравнительным подходом требуется наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого, при отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения. В результате анализа рынка земельных участков в Республике Татарстан выявлена информация о предложениях по участкам, аналогичным оцениваемому земельному участку.

**Вывод:** Для оценки данного объекта недвижимости применялся только сравнительный подход.

### **9.1. РАСЧЁТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА**

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

Затратный подход 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) (п.24А-В, глава VII, ФСО №7);

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

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства (п.24Г, глава VII, ФСО №7);

Для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования (п.24Д, глава VII, ФСО №7);

Расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных (п.24Е, глава VII, ФСО №7);

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 (п.24Ж, глава VII, ФСО №7);

Для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок (п.24З, глава VII, ФСО №7);

Величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При



этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости(п.24И, глава VII, ФСО №7).

Как уже было сказано выше Затратный подход не применяется для самостоятельной оценки земельного участка, так как земельный участок является не возобновляемым активом. Учитывая вышеизложенное, **Оценщик отказывается от применения затратного подхода в отношении Объекта оценки.**

## **9.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.**

**Доходный подход** определяет стоимость объектов недвижимости приведением ожидаемых будущих доходов к их текущей стоимости на момент оценки. Доходный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвесторов к конечной отдаче. Требования к конечной отдаче отражают различия в рисках, включая тип недвижимости, местоположение, условия и возможности регионального рынка и др.

В соответствии с главой п.23, глава VII, ФСО №7 «Оценка недвижимости», утверждённого Приказом №611 Минэкономразвития России от 25.09.2014 года 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 (п.23В, глава VII, ФСО №7). Метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, со стабильными и предсказуемыми суммами доходов и расходов в течение достаточно продолжительного промежутка времени.

**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 (п.23Г, глава VII, ФСО №7). Метод дисконтированных денежных потоков основан на учете периода владения собственностью, вида потоков доходов и периодичности их поступления. Каждое поступление дохода, включая доход от перепродажи, дисконтируется в настоящую стоимость. При этом ставка дисконтирования, которая является в основном функцией риска, может быть для каждого вида дохода различной. Величина ставки дисконтирования выбирается с учетом состояния рынков капитала, ожиданий и желаний инвесторов. С одной стороны, чем длиннее прогнозный период, тем больше число наблюдений и тем более обоснованным с математической точки зрения выглядит итоговая величина рыночной стоимости недвижимости. С другой стороны, чем длительнее прогнозный период, тем сложнее прогнозировать конкретные величины доходов, расходов, и вообще, потоков денежных средств. По сложившейся практике, прогнозный период для оценки доходной недвижимости может составлять в зависимости от целей оценки и конкретной ситуации от 3 до 10 лет. В настоящий момент в России прогнозирование ситуации на длительный период времени представляет собой еще достаточно сложную задачу—это объясняется рядом причин различного характера, связанных с мировой конъюнктурой, политикой государства, структурными сдвигами в экономике и постоянным изменением цен на недвижимость. При выборе конкретного прогнозного периода, необходимо учитывать местоположение оцениваемого объекта, техническое состояние его конструктивных элементов, размеры и функциональное назначение, а также текущую ситуацию на рынке аналогичной недвижимости.

**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 (п.23Д, глава VII, ФСО №7). При прямой капитализации значение общего коэффициента капитализации определяется из рыночных данных сравнительным анализом, а при капитализации по норме отдачи коэффициент капитализации рассчитывается на базе требуемой нормы отдачи и учитывает регулярность дохода, норму прибыли на капитал и срок возврата капитала.

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. 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 (п.п.23Е-3, глава VII, ФСО №7).

Как уже было описано выше, расчет рыночной стоимости земельных участков доходным подходом не проводился, так как рынок земельных участков в месте расположения объекта оценки является неразвитым, и в открытом доступе отсутствуют предложения об аренде земель аналогичного назначения, в связи с чем, определить доходность оцениваемого участка и его стоимость исходя из доходности, не представляется возможным, следовательно **Оценщик отказывается от применения доходного подхода.**

### **9.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА**

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.

В соответствии с главой п.22, VII, ФСО №7 «Оценка недвижимости», утверждённого Приказом №611 Минэкономразвития России от 25.09.2014 года сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений и 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 (п.22А-Б, глава VII, ФСО №7);

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 (п.22В, глава VII, ФСО №7);

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 (п.22Г, глава VII, ФСО №7);

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 (п.22Д, глава VII, ФСО №7);

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 (п.22Е, глава VII, ФСО №7);

Помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования (п.22Ж, глава VII, ФСО №7).

В данном случае Оценщиком был применён Метод корректировок, как более соответствующий, имеющемуся объёму доступной на открытом рынке информации.

### **Выбор элементов сравнения**

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

1. Вид стоимости;
2. Функциональное назначение;
3. Площадь;
4. Местоположение;
5. Наличие ж/д ветки.

### **Выбор единицы сравнения**

Основным критерием в выборе единицы сравнения должны быть максимальная адекватность и устойчивая связь между единицей сравнения и стоимостью объекта оценки. С другой стороны, они должны быть универсальными для рассматриваемой группы сравниваемых объектов, что может быть реализовано относительным выражением единиц сравнения. Единицы сравнения должны быть публичными, одинаково понимаемыми всеми субъектами рынка. В соответствии с п.22Г, ФСО №7 «...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**»

### **Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов**

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

Корректировки осуществляются по формуле:

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

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

$V_a$  – стоимость аналога;

$K$  – процент корректировки.

1. Вид стоимости (Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки) Проводится корректировка на тип цены (состоявшаяся продажа, предложение). Величина скидки на торг принята в размере 18,6% согласно таблице 79, стр. 292, том 3, Земельные участки «Справочник оценщика недвижимости», Нижний Новгород 2016:

### 9.1.2. Неактивный рынок

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

Таблица 79

| Класс объектов                                        | Неактивный рынок |                        |       |
|-------------------------------------------------------|------------------|------------------------|-------|
|                                                       | Среднее          | Доверительный интервал |       |
| Цены предложений объектов                             |                  |                        |       |
| 1. Земельные участки под индустриальную застройку     | 18,6%            | 17,9%                  | 19,4% |
| 2. Земельные участки под офисно-торговую застройку    | 16,0%            | 15,4%                  | 16,6% |
| 3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения | 23,1%            | 22,2%                  | 24,1% |
| 4.1. Земельные участки под МЖС                        | 16,5%            | 15,8%                  | 17,2% |
| 4.2. Земельные участки под ИЖС                        | 14,8%            | 14,1%                  | 15,5% |
| 5. Земельные участки под объекты рекреации            | 21,2%            | 20,2%                  | 22,1% |
| 6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса | 18,0%            | 17,3%                  | 18,7% |

2. Функциональное назначение. В случаях, когда аналогов для земельного участка определенного назначения недостаточное количество, допускается брать аналоги иного назначения. Величина корректировки на функциональное назначение принята согласно таблице 72, стр. 258, том 3, Земельные участки «Справочник оценщика недвижимости», Нижний Новгород 2016:

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 72

| Наименование коэффициента                                                                                                                                                                                     | Среднее значение | Доверительный интервал |      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|------|
| Функциональное назначение                                                                                                                                                                                     |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены земельных участков под сельхозпроизводство (сельскохозяйственного назначения) к ценам аналогичных участков под производственно-складское использование (под индустриальную застройку) | 0,51             | 0,48                   | 0,55 |

3. Корректировка на площадь земельных участков проводилась в соответствии с коэффициентами, изложенными в таблице 52, стр. 176, том 3, Земельные участки «Справочник оценщика недвижимости», Нижний Новгород 2016:

### Матрицы коэффициентов

Таблица 52

| Земельные участки под индустриальную застройку |       |        |       |       |      |      |
|------------------------------------------------|-------|--------|-------|-------|------|------|
| Площадь, га                                    |       | аналог |       |       |      |      |
| объект оценки                                  | <1    | <1     | 1-2,5 | 2,5-5 | 5-10 | ≥10  |
|                                                | 1-2,5 | 1,00   | 1,06  | 1,14  | 1,22 | 1,25 |
|                                                | 2,5-5 | 0,95   | 1,00  | 1,08  | 1,15 | 1,18 |
|                                                | 5-10  | 0,88   | 0,93  | 1,00  | 1,07 | 1,10 |
|                                                | ≥10   | 0,82   | 0,87  | 0,93  | 1,00 | 1,03 |
|                                                | ≥10   | 0,80   | 0,84  | 0,91  | 0,97 | 1,00 |

4. Корректировка на местоположение. Объекты, находящиеся в областных центрах, таких как Буинск, стоят соответственно дороже, чем объекты, находящиеся в деревнях или сельских поселениях. В таблице 10, на странице 51 том 3, Земельные участки «Справочник оценщика недвижимости», Нижний Новгород 2016 указана классификация объектов.

Для формирования шкалы корректировок для сравнения объектов – аналогов с объектом оценки по территориальному признаку в пределах региона в Справочнике использована следующая классификация типовых территориальных зон.

Классификация типовых территориальных зон

Таблица 10

| Типовые зоны в пределах региона                                  | код |
|------------------------------------------------------------------|-----|
| Областной центр                                                  | I   |
| Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра      | II  |
| Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью   | III |
| Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов | IV  |
| Прочие населенные пункты                                         | V   |

А в таблице 13 на странице 54 том 3, Земельные участки «Справочник оценщика недвижимости», Нижний Новгород 2016, указаны матрицы коэффициентов, согласно которым и будут произведены корректировки.

Матрицы коэффициентов

Таблица 13

| цены             |     | аналог |      |      |      |      |
|------------------|-----|--------|------|------|------|------|
|                  |     | I      | II   | III  | IV   | V    |
| объект<br>оценки | I   | 1,00   | 1,24 | 1,37 | 1,77 | 2,06 |
|                  | II  | 0,81   | 1,00 | 1,11 | 1,43 | 1,66 |
|                  | III | 0,73   | 0,90 | 1,00 | 1,29 | 1,50 |
|                  | IV  | 0,57   | 0,70 | 0,78 | 1,00 | 1,16 |
|                  | V   | 0,49   | 0,60 | 0,67 | 0,86 | 1,00 |

5. Корректировка на наличие ж/д ветки принята согласно таблице 37, на странице 135 том 3, Земельные участки «Справочник оценщика недвижимости», Нижний Новгород 2016:

4.6. Элемент сравнения – наличие железнодорожной ветки

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 37

| Наименование коэффициента                                                                                                               | Среднее значение | Доверительный интервал |      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|------|
| Земельные участки под индустриальную застройку                                                                                          |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с ж/д веткой к удельной цене аналогичных участков без ж/д ветки | 1,16             | 1,15                   | 1,17 |

На последнем этапе, после проведения всех корректировок, осуществляется расчёт рыночной стоимости земельного участка путём обобщения скорректированных цен аналогов. В процессе реализации этого этапа оценщик рассчитал:

1. Показатель совокупной корректировки рассчитывается путём суммирования абсолютных значений внесённых корректировок, данный показатель показывает к какому объекту-аналогу применено максимальное количество корректировок в абсолютном значении);

2. Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки) рассчитывается по формуле:

$$K_{\text{соот}} = 100 / \text{Пск}, \text{ где}$$

K соот - коэффициент соответствия объекту оценки;

Пск - показатель совокупной корректировки|

3. Показатель стоимости с учетом коэффициента соответствия, рассчитывается по формуле:



**Пст = С скор\*К соот, где**

Пст -показатель стоимости с учётом коэффициента соответствия;

С скор - скорректированная цена объекта-аналога за 1 кв. м., руб.

К соот - коэффициент соответствия объекту.

Средневзвешенная величина стоимости, руб., рассчитывается по формуле:

$$\text{Сср} = (\text{К соот1} + \text{К соот2} + \text{К соот3} + \text{К соот4}) / (\text{Пст1} + \text{Пст 2} + \text{Пст3} + \text{Пст4}),$$

где

К соот1, К соот2, К соот3, К соот4 - коэффициенты соответствия объекту оценки объектов - аналогов М 1, 2, 3,4;

Пст1, Пст 2, Пст3, Пст4 – показатели стоимости с учётом коэффициента соответствия объектов-аналогов.

Таким образом, наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех отобранных аналогов, к которым было применено меньшее количество корректировок и поправок. Таким образом, наибольший вес при согласовании будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемыми объектами.

### **Этап 1. Формирование выборки**

В данном случае к оценке представлен земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных зданий, общая площадь 122 135,85 кв.м., кадастровый (или условный) номер 16:17:190101:182, расположенный по адресу: Дрожжановский муниципальный район, Новобурундуковское сельское поселение, п ж/д\_ст Бурундуки, ул. Элеваторская.

Для расчётов Оценщиками была взята выборка с различных сайтов в сети Интернет (указаны в приложении) за период до даты оценки 05.12.2017г. Поиск и отбор объектов-аналогов производился исходя из следующих критериев:

- Объект-аналог (земельный участок) находится в Дрожжановском районе Республики Татарстан и/или в прилегающем к нему районе Республики Татарстан или в Ульяновской области;
- Объект-аналог относится к категории земель населенных пунктов и имеет промышленное или сельскохозяйственное назначение;
- Объект-аналог имеет наибольшую близость к объекту оценки;
- Известен адрес, цена, площадь объекта-аналога.

Оценщиком были применены все найденные аналоги соответствующие приведённым выше критериям.

**Этап 2. Расчет стоимости объекта оценки, на основе найденных аналогов (в разделе анализ рынка) и корректировок, указанных выше:**

| Наименование показателя               | Объект оценки                                                                                                      | Аналог 1                                                                                                            | Аналог 2                                                                                                                                                                          | Аналог 3                                                                                                                                                                      | Аналог 4                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Источник информации                   |                                                                                                                    | <a href="https://ulyanovsk.cian.ru/sale/suburban/157808339/">https://ulyanovsk.cian.ru/sale/suburban/157808339/</a> | <a href="https://www.avito.ru/buinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_82411653_0">https://www.avito.ru/buinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_82411653_0</a> | <a href="https://www.avito.ru/buinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._snt_dnp_758694199">https://www.avito.ru/buinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._snt_dnp_758694199</a> | <a href="https://www.avito.ru/buinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot._promnaznacheniya_1095840299">https://www.avito.ru/buinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot._promnaznacheniya_1095840299</a> |
| Местоположение (Адрес)                | РТ, Дрожжановский муниципальный район, Новобурундуковское сельское поселение, п ж/д ст. Бурундуки, ул Элеваторская | Ульяновская область, Ульяновский район, Ишеевка рп                                                                  | Татарстан, Буинск, Республика Татарстан, р-н Буинский, возле д. Степановка                                                                                                        | Татарстан, Буинск, Буинский район д Ивашевка                                                                                                                                  | Татарстан, Буинск, ул Гагарина 246                                                                                                                                                                |
| Площадь, кв.м.                        | 122 135,85                                                                                                         | 10 000,0                                                                                                            | 1 000,0                                                                                                                                                                           | 600,0                                                                                                                                                                         | 900,0                                                                                                                                                                                             |
| Стоимость всего объекта               |                                                                                                                    | 530 000                                                                                                             | 49 000                                                                                                                                                                            | 50 000                                                                                                                                                                        | 1 250 000                                                                                                                                                                                         |
| Стоимость 1 кв.м., руб                |                                                                                                                    | 53                                                                                                                  | 49                                                                                                                                                                                | 83                                                                                                                                                                            | 1 389                                                                                                                                                                                             |
| Вид стоимости                         |                                                                                                                    | предложение                                                                                                         | предложение                                                                                                                                                                       | предложение                                                                                                                                                                   | предложение                                                                                                                                                                                       |
| Корректировка, %                      |                                                                                                                    | -18,60%                                                                                                             | -18,60%                                                                                                                                                                           | -18,60%                                                                                                                                                                       | -18,60%                                                                                                                                                                                           |
| Стоимость с учётом корректировки, руб |                                                                                                                    | 43,14                                                                                                               | 39,89                                                                                                                                                                             | 67,83                                                                                                                                                                         | 1 130,56                                                                                                                                                                                          |
| Функциональное назначение             | Под индустриальную застройку                                                                                       | Сельскохозяйственного назначения                                                                                    | Сельскохозяйственного назначения                                                                                                                                                  | Сельскохозяйственного назначения                                                                                                                                              | Под индустриальную застройку                                                                                                                                                                      |
| Корректировка, %                      |                                                                                                                    | 98,00%                                                                                                              | 98,00%                                                                                                                                                                            | 98,00%                                                                                                                                                                        | 0,00%                                                                                                                                                                                             |
| Стоимость с учётом корректировки, руб |                                                                                                                    | 85,42                                                                                                               | 78,97                                                                                                                                                                             | 134,31                                                                                                                                                                        | 1 130,56                                                                                                                                                                                          |
| Площадь, кв.м.                        | 122 135,85                                                                                                         | 10 000,00                                                                                                           | 1 000,00                                                                                                                                                                          | 600,00                                                                                                                                                                        | 900,00                                                                                                                                                                                            |
| Корректировка, %                      |                                                                                                                    | -16,0%                                                                                                              | -20,0%                                                                                                                                                                            | -20,0%                                                                                                                                                                        | -20,0%                                                                                                                                                                                            |
| Стоимость с учётом корректировки, руб |                                                                                                                    | 71,75                                                                                                               | 63,18                                                                                                                                                                             | 107,45                                                                                                                                                                        | 904,44                                                                                                                                                                                            |
| Местоположение                        | РТ, Дрожжановский муниципальный район, Новобурундуковское сельское поселение, п ж/д ст. Бурундуки, ул Элеваторская | Ульяновская область, Ульяновский район, Ишеевка рп                                                                  | Татарстан, Буинск, Республика Татарстан, р-н Буинский, возле д. Степановка                                                                                                        | Татарстан, Буинск, Буинский район д Ивашевка                                                                                                                                  | Татарстан, Буинск, ул Гагарина 246                                                                                                                                                                |
| Корректировка, %                      |                                                                                                                    | 0,00%                                                                                                               | 0,00%                                                                                                                                                                             | 0,00%                                                                                                                                                                         | -51,00%                                                                                                                                                                                           |
| Стоимость с учётом корректировки, руб |                                                                                                                    | 71,75                                                                                                               | 63,18                                                                                                                                                                             | 107,45                                                                                                                                                                        | 443,18                                                                                                                                                                                            |
| Наличие ж/д ветки                     | Присутствует                                                                                                       | Отсутствует                                                                                                         | Отсутствует                                                                                                                                                                       | Отсутствует                                                                                                                                                                   | Отсутствует                                                                                                                                                                                       |
| Корректировка, %                      |                                                                                                                    | 16,00%                                                                                                              | 16,00%                                                                                                                                                                            | 16,00%                                                                                                                                                                        | 0,00%                                                                                                                                                                                             |
| Стоимость с учётом                    |                                                                                                                    | 83,23                                                                                                               | 73,29                                                                                                                                                                             | 124,64                                                                                                                                                                        | 443,18                                                                                                                                                                                            |

|                                              |  |         |                                        |         |               |
|----------------------------------------------|--|---------|----------------------------------------|---------|---------------|
| корректировки, руб                           |  |         |                                        |         |               |
| Валовая корректировка                        |  | 148,60% | 152,60%                                | 152,60% | 89,60%        |
| Расчётная величина                           |  | 0,67    | 0,66                                   | 0,66    | 1,12          |
| Стоимость с учётом коэффициента соответствия |  | 56,01   | 48,03                                  | 81,68   | 494,62        |
|                                              |  |         | Стоимость 1 кв.м. Объекта оценки, руб. |         | 219,49        |
|                                              |  |         | Полная стоимость объекта оценки, руб.  |         | 26 807 409,77 |

На основе рассчитанного значения удельного показателя стоимости 1 кв.м. был произведён расчёт стоимости оцениваемого земельного участка:

$$219,49 \times 122\,135,85 = 26\,807\,409,77 \text{ рублей}$$

Таким образом, справедливая (рыночная) стоимость земельного участка кад. №16:17:190101:182, расположенного по адресу: Дрожжановский муниципальный район, Новобурундуковское сельское поселение, п ж/д\_ст Бурундуки, ул Элеваторская по состоянию на 05.12.2017г. рассчитанная с помощью сравнительного подхода округлённо составляет:

**26 807 000 РУБЛЕЙ**

**(ДВАДЦАТЬ ШЕСТЬ МИЛЛИОНОВ ВОСЕМЬСОТ СЕМЬ ТЫСЯЧ) РУБЛЕЙ**

## **10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ**

Согласование необходимо только в том случае, когда уже есть результаты по любым двум либо трем вышеназванным подходам. В процессе настоящей оценки расчёты были произведены только по Сравнительному подходу, из трёх возможных подходов (Сравнительный, Доходный, Затратный).

Согласно п.25 ФСО-1. «25. 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.»

В данном случае использовался лишь один подход из вышеназванных, следовательно, согласование не требуется.

## 11. СУЖДЕНИЕ О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

В соответствии с п.30, ФСОН №7, оценщик после указания итогового результата, должен привести своё суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению находится стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

В соответствии с Практическими рекомендациями по определению возможных границ интервала итоговой стоимости, указанный показатель зависит от следующих трёх критериев:

- Оборачиваемость рынка, учитывающий, количественные и качественные характеристики объекта оценки;
- Развитость рынка на котором оборачивается объект оценки;
- Качество информации, использованной при определении стоимости объекта оценки.

**Примеры диапазонов, в которых может лежать рыночная стоимость объекта оценки, % (учет двух из трех критериев)**

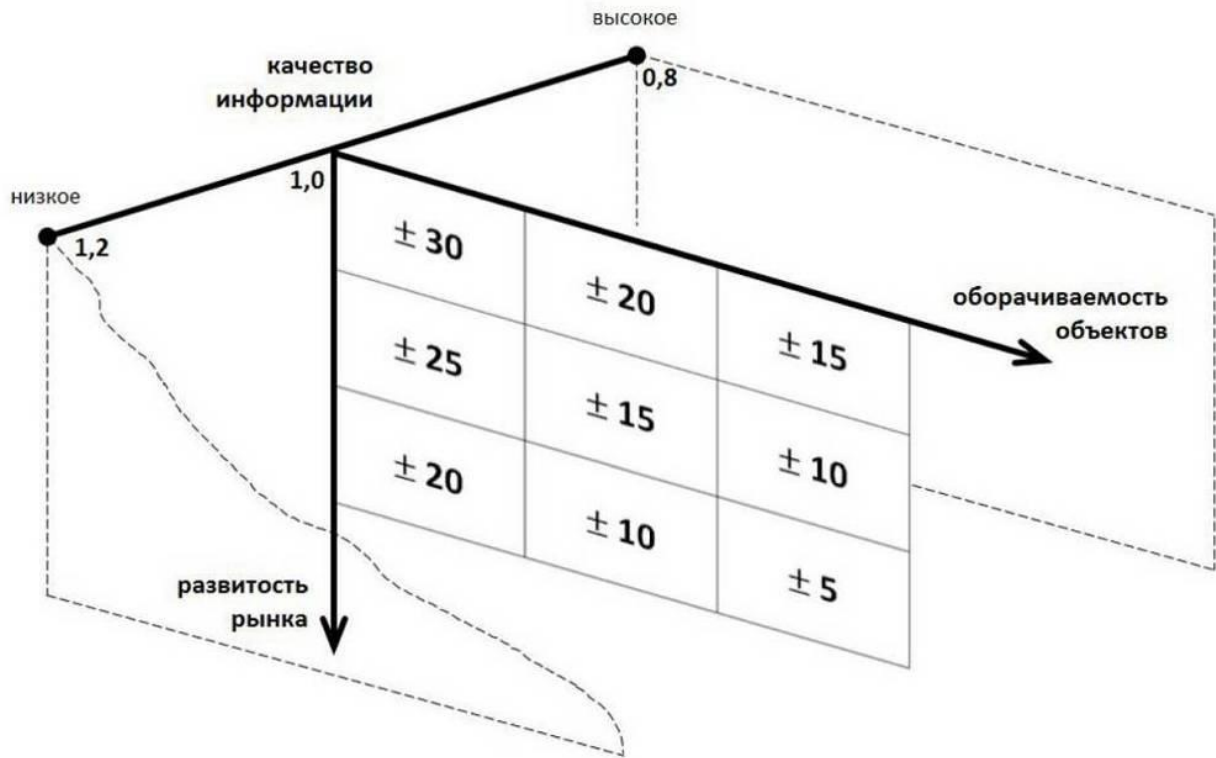
|                  |                                                                                                        | Оборачиваемость объектов (частота сделок)                                                                 |                                                                   |                                                                                      |
|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|                  |                                                                                                        | низкая<br>(крупные объекты<br>коммерческой<br>недвижимости, объекты<br>с уникальными<br>характеристиками) | средняя<br>(коммерческая<br>недвижимость<br>среднего<br>масштаба) | высокая<br>(стандартные<br>квартиры<br>и коммерческие<br>объекты малого<br>масштаба) |
| Развитость рынка | низкая<br>(депрессивные регионы;<br>объекты на<br>значительном удалении<br>от региональных<br>центров) | ± 30                                                                                                      | ± 20                                                              | ± 15                                                                                 |
|                  | средняя<br>(региональные центры)                                                                       | ± 25                                                                                                      | ± 15                                                              | ± 10                                                                                 |
|                  | высокая<br>(города-миллионники,<br>крупные городские<br>агломерации)                                   | ± 20                                                                                                      | ± 10                                                              | ± 5                                                                                  |

Критерий качества информации также имеет числовые значения и в соответствии с рекомендациями учёт влияния качества информации можно оценить в размере 0,8–1,2 от диапазона стоимости, указанного в таблице выше и определить итоговый интервал по следующей формуле:

$$i = i_{1,2} \times k_3,$$

где:  $i$  – итоговый интервал стоимости;  
 $i_{1,2}$  – интервал стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов);  
 $k_3$  – значение критерия 3 (0,8; 1,0 или 1,2).

Итоговая взаимосвязь указанных критериев и диапазона стоимости объектов недвижимости может быть представлена в виде трехмерной матрицы:



В данном случае к оценке представлен земельный участок – крупный объект недвижимости, находящийся в депрессивном регионе. Объект, имеющий такие характеристики в соответствии с приведённой выше таблицей, имеет показатель 30% (т.е. низкая развитость рынка и низкая оборачиваемость объекта).

Качество применённой в расчётах информации, по мнению оценщика, является достаточно высоким, что соответствует показателю 1.

Таким образом, в соответствии с приведёнными выше материалами имеем следующие показатели:

$$30\% \times 1 = 30\%$$

Исходя из Практических рекомендаций по определению возможных границ интервала итоговой стоимости, учитывая особенности объекта оценки, его характеристики и возможности использования, оценщиком был сделан расчет возможных границ итоговой стоимости объекта оценки:

$$26\,807\,000 - 30\% = 18\,765\,000 \text{ рублей}$$

$$26\,807\,000 + 30\% = 34\,850\,000 \text{ рублей}$$

Следовательно, границы находятся в интервале от 18 765 000 до 34 850 000 рублей.

## 12. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

**СПРАВЕДЛИВАЯ (РЫНОЧНАЯ) СТОИМОСТЬ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПЛОЩАДЬЮ  
122 135,85 КВ.М., КАД. №16:17:190101:182, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:  
ДРОЖЖАНОВСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН, НОВОБУРУНДУКОВСКОЕ  
СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ, П Ж/Д\_СТ БУРУНДУКИ, УЛ ЭЛЕВАТОРСКАЯ ПО  
СОСТОЯНИЮ НА 05.12.2017Г. ОКРУГЛЁННО СОСТАВЛЯЕТ:**

**26 807 000**

**(ДВАДЦАТЬ ШЕСТЬ МИЛЛИОНОВ ВОСЕМЬСОТ СЕМЬ ТЫСЯЧ) РУБЛЕЙ**

**Оценщик**

  
Зайнуллина А.Э.

**Генеральный директор**

**АО Консалтинговое агентство «Аналитика  
Право Сервис»**





**Карасев Д.А.**



**13. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ:**

- ФЗ «Об оценочной деятельности» 135-ФЗ от 29.07.98 г. (с учетом изменений, существующих на дату оценки).
- Стандарты ФСО №1, ФСО №2 и ФСО №3, утвержденными приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№ 297, 298, 299;
- Стандарты оценки ФСО №7, утверждённые Приказом №611 Минэкономразвития России от 25.09.2014;
- «Методы капитализации доходов», С.В. Грибовский, Санкт-Петербург, 1997г.;
- «Экономика и менеджмент» СПб, Издательство «МКС», 2003 год.
- Словарь терминов по профессиональной оценке. – М.: Финансовая академия, 1999.;
- Гражданский кодекс Российской Федерации.
- Международные стандарты оценки Международного комитета по стандартизации оценки имущества -МКСОИ (TIAVSC);
- В.Рутгайзер «Оценка рыночной стоимости недвижимости», Москва 1998, издательство «Дело»
- "Оценка недвижимости" (учебн.пособ.) Генри С.Харрисон, Москва, 1994г.
- «Оценка недвижимости», Е.И. Тарасевич, Санкт-Петербург, Издательство СПбГТУ 1997г.
- Справочник оценщика недвижимости – 2016, под редакцией Лейфера Л.А. Том 3 Земельные участки. Издание четвертое. Нижний Новгород.

**14. ПРИЛОЖЕНИЕ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА  
ФОТОМАТЕРИАЛЫ**









16-АК



451146



# РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ  
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан

## СВЯДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

"16" апреля 2012 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельного участка от 06.04.2012 №4-12/ПДФ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая компания "ТФБ Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных зданий, общая площадь 122 135,85 кв. м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Дрожжановский муниципальный район, Новобурундуковское сельское поселение, пос. ж/д ст. Бурундуки, ул. Элеваторская

Кадастровый (или условный) номер: 16:17:190101:182

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "16" апреля 2012 года сделана запись регистрации № 16-16-19/007/2012-196

Регистратор

Аюпов И. И.



(подпись)



Серия 16-АК

451146

КОПИЯ  
ВЕРНА

Отдел по Дрожжановскому району Федерального государственного учреждения "Земельная кадастровая палата" по Республике Татарстан  
(полное наименование органа кадастрового учета, осуществляющего государственную кадастровую регистрацию земельных участков в государственном кадастре недвижимости)  
**КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ** (выписка из государственного кадастра недвижимости)  
01.03.2011 № 1600/301/11-35764

КВ.1

|                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                          |                          |                                                                                                                                                                                                                |                                              |                                                             |                     |                                           |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------------------------------|
| 1                                                                        | Кадастровый номер                                                                                                                                                                                                                                        | 16:17:190101:182         | 2                                                                                                                                                                                                              | Лист № 1                                     | 3                                                           | Всего листов: 4     |                                           |
| <b>Общие сведения</b>                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                          |                          |                                                                                                                                                                                                                |                                              |                                                             |                     |                                           |
| 4                                                                        | Предельные номера:                                                                                                                                                                                                                                       | 6                        |                                                                                                                                                                                                                |                                              |                                                             |                     |                                           |
| 5                                                                        | Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:                                                                                                                                                                                             | 24.04.2007               |                                                                                                                                                                                                                |                                              |                                                             |                     |                                           |
| 7                                                                        | Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.<br>Почтовый адрес-ориентир: Республика Татарстан, Дрожжановский муниципальный район, Новобурундуковское сельское поселение, п. ж/д ст Бурундуки, ул. Элеваторская |                          |                                                                                                                                                                                                                |                                              |                                                             |                     |                                           |
| 8                                                                        | Категория земель:                                                                                                                                                                                                                                        |                          |                                                                                                                                                                                                                |                                              |                                                             |                     |                                           |
| 8.1                                                                      | Земли сельскохозяйственного назначения                                                                                                                                                                                                                   | Земли населенных пунктов | Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения | Земли особо охраняемых территорий и объектов | Земли лесного фонда                                         | Земли водного фонда |                                           |
| 8.2                                                                      | —                                                                                                                                                                                                                                                        | —                        | —                                                                                                                                                                                                              | —                                            | —                                                           | —                   |                                           |
| 9                                                                        | Разрешенное использование: Для размещения производственных зданий                                                                                                                                                                                        |                          |                                                                                                                                                                                                                |                                              |                                                             |                     |                                           |
| 10                                                                       | Фактическое использование/характеристика деятельности: —                                                                                                                                                                                                 |                          |                                                                                                                                                                                                                |                                              |                                                             |                     |                                           |
| 11                                                                       | Площадь: 122135,85 кв. м                                                                                                                                                                                                                                 | 12                       | Кадастровая стоимость (руб.): 21125837,97                                                                                                                                                                      | 13                                           | Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 172,97 | 14                  | Система координат: СК кадастрового округа |
| <b>Сведения о правах:</b>                                                |                                                                                                                                                                                                                                                          |                          |                                                                                                                                                                                                                |                                              |                                                             |                     |                                           |
| Правообладатель                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                          | Вид права                |                                                                                                                                                                                                                | Особые отметки                               |                                                             |                     |                                           |
| Общество с ограниченной ответственностью "Сельхозпредприятие "Бурундуки" |                                                                                                                                                                                                                                                          | Собственность            |                                                                                                                                                                                                                | —                                            |                                                             |                     |                                           |
| 15                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                          |                          |                                                                                                                                                                                                                |                                              |                                                             |                     |                                           |
| 16                                                                       | Особые отметки: Площадь и местоположение границ земельного участка ориентировочные, подлежат уточнению при межевании.                                                                                                                                    |                          |                                                                                                                                                                                                                |                                              |                                                             |                     |                                           |
| 17                                                                       | Характер сведений: ГКН (статус записи о земельном участке): —                                                                                                                                                                                            |                          |                                                                                                                                                                                                                |                                              |                                                             |                     |                                           |
| 18                                                                       | Дополнительные сведения                                                                                                                                                                                                                                  |                          |                                                                                                                                                                                                                |                                              |                                                             |                     |                                           |
| 18.1                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                          | 18.2                     |                                                                                                                                                                                                                | 18.3                                         |                                                             |                     |                                           |
| —                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                          | —                        |                                                                                                                                                                                                                | —                                            |                                                             |                     |                                           |

Начальник отдела  
(наименование должности)



Э.Р. Хангирова  
(инициалы, фамилия)

КОПИЯ  
ВЕРНА

ЗАО «УПРАВЛЯЮЩАЯ  
КОМПАНИЯ «ТФБ КАПИТАЛ»

**ТФБ КАПИТАЛ**

ASSET MANAGEMENT

420111, Россия, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Чернышевского, 43/2 43/2, Chernyshevsky St., 420111, Kazan, Republic of Tatarstan, Russian Federation  
Тел.: (843) 291-17-92, 291-17-82, Тел./факс: (843) 567-41-98 E-mail: [tfbcapital@tfr.ru](mailto:tfbcapital@tfr.ru) Tel.: 7 (843) 291-17-92, 291-17-82, Tel./fax: 7 (843) 567-41-98

Исх. № 1201/1  
от « 01.12 » 2017г.

Генеральному директору  
АО Консалтинговое агентство  
«АналитикаПравоСервис»  
Карасеву Д.А.

В соответствии с Заданием на оценку № №8379/19-17 от 15 ноября 2017г. направляем Вам дополнительную информацию об объекте недвижимости:

1.

**Справка о балансовой стоимости активов**  
на 5 декабря 2017 года

*Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФБ-Инвестиционный"*  
*Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "ТФБ Капитал"*

|   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |               |
|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| 1 | 16:17:190101:182 Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных зданий, общ. площадь 122 135,85 кв.м.; Республика Татарстан (Татарстан), Дрожжановский муниципальный район, Новобурундуковское сельское поселение, пос. ж/д ст. Будундуки, ул. Элеваторская | 20 442 600,00 |
|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|

2. Обременения и ограничения прав на вышеперечисленные объекты недвижимости – не выявлены и не зарегистрированы.

Генеральный директор



Яруллина А.Ф.

Исполнитель  
Вед. специалист  
Кутепова С.А., тел. 2911782



## Аналоги

Входящие (нет новых писем) | Купить участок Ульяновск | Участок 10 сот. (СНТ, ДНП) | Участок 9 сот. (промназнач.) | Участок 6 сот. (СНТ, ДНП) | +

← Я <https://ulyanovsk.cian.ru/sale/suburban/157808339/>

### Участок, 100 сот.

Ульяновская область, Ульяновский район, Ишеевка рп [На карте](#)

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



1 фото

ЦИАН ID 13073523

**530 000 ₽** 5 300 ₽/сот.

[Следить за изменением цены](#)

[Показать телефон](#)

Дарья

РЕКЛАМА

«Бунинские Луга» в Новой Москве  
Квартиры от 2,5 млн руб. в 12 мин от м. «Бунинская аллея». Наземный паркинг. Новогодняя скидка 10% на квартиры рядом с метро!  
Тел.: (495) 134-64-14

Проектная декларация на рекламируемом сайте

Статус земли: Фермерское хозяйство

Участок: 100 сот.

Входящие (нет новых писем) | Участок 10 сот. (СНТ, ДНП) | Участок 9 сот. (промназнач.) | Участок 6 сот. (СНТ, ДНП) | +

← Я [https://www.avito.ru/buinsk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_10\\_sot\\_snt\\_dnp\\_824116530](https://www.avito.ru/buinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_snt_dnp_824116530)

★ Участок 10 сот. (СНТ, ДНП) 39 900 ₽

Радик [Показать телефон](#) [Написать сообщение](#)



Кадастровый номер 16:14:090\*\*\*\*\* проверен [Посмотреть отчет](#)

Площадь: 10 сот.

Адрес: Татарстан, Буинск, Республика Татарстан, р-н Буинский муниципальный, с/п Большефроло

[Посмотреть карту](#)

5 км от города. Земельный участок возле деревни Степановка в 300 метрах река Свеяга, категория земель: земли с/х назначения, разрешенное использование: для ведения огородничества и стройки дачи, общ. площадь 10 соток, кад. № 16:14:090502:49, на праве собственности (уч. №49), расположенный по адресу: Республика Татарстан, Буинский район, с/п Большефроловский, садоводческое товарищество «Тоша» цена 49.000 руб. + также (уч. №48) общ. площадь 10 соток, кад. № 16:14:090502:48 цена 49.000 руб., можно по отдельности или объединить будет 20 соток Торг.

**ЖК Палитра – квартиры за 1,6 млн!**

[жк-казани.рф](#)



**ЖК Палитра**

Проектная декларация на рекламируемом сайте

**Цены на фронтальные стеллажи**

[1logistik.ru](#)



Входящие (нет новых писем) Участок 9 сот. (промназнач.) Участок 6 сот. (СНТ, ДНП) +

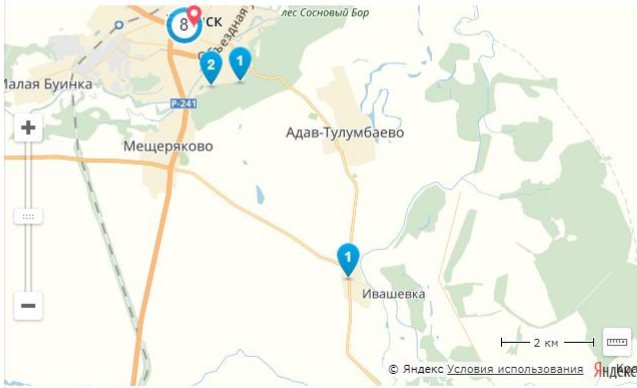
← → Я https://www.avito.ru/buinsk/zemelnye\_uchastki/uchastok\_6\_sot\_snt\_dnp\_758694199

### Участок 6 сот. (СНТ, ДНП)

№ 758694199, размещено 17 ноября в 11:48 2283 (+6)

Расстояние до города: 8 км; Площадь: 6 сот.

Адрес: Татарстан, Буинск, Буинский район д Ивашевка [Скрыть карту](#)



Показать телефон  
8 937 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Татьяна  
На Avito с апреля 2015  
Агентство

12 объявлений пользователя

Адрес:  
Татарстан, Буинск, Буинский район д Ивашевка



Продаётся земельный участок в д Ивашевка. Торг

Входящие (нет новых писем) Участок 9 сот. (промназнач.) +

← Я https://www.avito.ru/buinsk/zemelnye\_uchastki/uchastok\_9\_sot\_promnaznacheniya\_1095840299

### Участок 9 сот. (промназначения)

1 250 000 Р

Показать телефон Написать сообщение

Кадастровый номер 16:14:990\*\*\*\*11\*\* проверен [Посмотреть отчёт](#)

Площадь: 9 сот.

Адрес: Татарстан, Буинск, ул Гагарина 24Б [Посмотреть карту](#)

Продаётся земельный участок по адресу ул. Гагарина 24Б. Место с высоким транспортным и пешеходным потоком, первая линия спального района, через дорогу запланировано строительство двух жилых домов на 120 и 60 квартир. Правильной формы 18х50. Есть возможность расширения участка на Благоустройство.

Зона делового, общественного и коммерческого назначения Д1 - выделена для обеспечения правовых условий формирования объектов с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения.

Возможен обмен на квартиру в новом доме.

Собственник.

Цены на фронтальные стеллажи [1logistik.ru](#)



ЖК Палитра – квартиры за 1,6 млн! [жк-казани.рф](#)



Проектная декларация на рекламируемом сайте





ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Зайнуллина Аделина Эльдусовна

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 9204 № 927830, выдан 06.06.2003г.

ОМ АЗИНО-2 Советского района г. Казани

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

« 28 » января 2008г., регистрационный № 003245

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

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с момента включения оценщика в реестр РОО.

Президент



С.А. Табакова

0003245 \*





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 439796

Настоящий диплом выдан  
Адеминя Людмила Михайловна

в том, что он(а) с 10 мая 2001 г. по 18 октября 2001 г. прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Мелкоотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки кадров и специалистов в области экономики академии им. В.Г. Плеханова по программе "Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности" Специализация "Оценка объектов недвижимости (бизнеса)".

Государственная аттестационная комиссия решением от 18 октября 2001 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Зайнуллиной

Адеминя Людмила Михайловна

на ведение профессиональной деятельности в сфере Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности.

Специализация "Оценка объектов недвижимости (бизнеса)".

Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор) Адеминя

Город Москва год 2001

Мин. Гос. стат. 1996.

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 2115-20



**ДОГОВОР (ПОЛИС)**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**  
**№ 433-548-006435/17**

«06» февраля 2017 г.

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Зайнуллина Аделина Эльдусовна  
Паспортные данные: серия 9204, номер 927830, выдан ОМ Азино-2 Советского района г. Казани, от 06.06.2003 г.
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страхование публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»  
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 26.05.2016 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).  
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.  
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.  
5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 6.1. С «12» февраля 2017 года по «11» февраля 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
- 9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:** 9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 3 000 000 (Три миллиона) рублей.  
9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
- 11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 11.1. 2 550 (Две тысячи пятьсот пятьдесят) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 26.02.2017 г.  
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
Зайнуллина Аделина Эльдусовна

От Страхователя: \_\_\_\_\_ А. Э. Зайнуллина

**СТРАХОВЩИК:**  
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: \_\_\_\_\_ Е. В. Гитова  
Заместитель директора филиала СПАО «Ингосстрах»  
В Республике Татарстан (Татарстан)  
Доверенность № 11 от 14.11.2016 г.







ПОЛИС № 4991R/776/00668/7

Настоящий Полис выдан Страховщиком - **ОАО "АльфаСтрахование"** на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 4991R/776/00668/7 (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:** АО «Аналитика Право Сервис»

**Юридический адрес:** 420107, РТ, г.Казань, ул.Островского, д.67, оф.515

**ИНН** 1653017770

**Объект страхования:** не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:

а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;

б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

**Страховой случай:** - события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 настоящего Договора, 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.

- возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;

- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

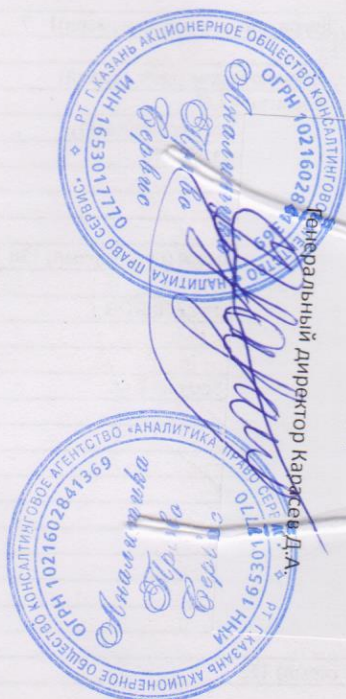
**Оценочная деятельность:** деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

**Страховая сумма:** по каждому страховому случаю составляет 5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей.

**Лимит ответственности на один страховой случай:** 5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей.







страниц(ы)

Пролито, пронумеровано, скреплено  
печатью

57 *Ильинский*  
*Савицкий*