ОТЧЕТ № 06ИБП/Оц-18

Объект оценки	**Земельные участки населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), установлен относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО г. Казань, г. Казань кад. № 16:16:120602:3685 кад. № 16:16:000000:7327**
Дата составления Отчета	**23 января 2018г**
Дата оценки	**22 января 2018г.**
Вид стоимости	**Справедливая**
Заказчик оценки	**ООО «УК «Капитал-Траст-Инвест» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Казанский земельный инвестиционный фонд»**
Собственник объекта оценки	**Общая долевая собственность владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Казанский земельный инвестиционный фонд» под управлением ООО «УК «Капитал-Траст-Инвест»**
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	**ООО «ИК «Бизнес-Содействие»**

СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ 2

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО 3

1 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ И ФАКТЫ 4

2 ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 4

3 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 5

4 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ 6

5 СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР И ПРИВЛЕКАЕМЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ 7

6 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ 8

7 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 9

8 ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ, ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ 11

9 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 12

10 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА. 20

11 АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ 22

12 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ 38

13 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ РАСЧЕТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 42

14 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 50

15 СЕРТИФИКАЦИЯ 51

16 СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ 52

17 ПРИЛОЖЕНИЯ 53

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Генеральному директору
ООО «УК «Капитал-Траст-Инвест»
г-ну Борисову В.Ю.

Уважаемый Владислав Юрьевич!

По Вашей просьбе Оценщик провел оценку имущества, составляющего активы Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Казанский земельный инвестиционный фонд» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Капитал-Траст-Инвест». Цель оценки - оценка образуемых земельных участков при разделе участка, входящего в состав имущества ПИФ. Оценщик исходил из допущения, что имущество не обременено долговыми обязательствами. Выводы, содержащиеся в прилагаемом отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, анализа предоставленной Заказчиком информации об имуществе, на опыте и профессиональных знаниях Оценщика.

Проверка финансовых и иных данных, предоставленных Заказчиком, не проводилась. Указанная информация принята как достоверная.

Обращаем Ваше внимание, что настоящее письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет последний. Части прилагаемого отчета об оценке не могут использоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения. Результаты оценки приводятся в прилагаемом отчете.

Оценка была произведена в соответствии с требованиями действующих стандартов и методик.

По нашему мнению, справедливая стоимость имущества по состоянию на 22.01.2018г. составляет (с учетом округления):

8 073 000 руб.

(Восемь миллионов семьдесят три тысячи) рублей

Мы высоко ценим возможность оказать Вам услугу. Если в дальнейшем мы можем быть полезны в решении вопросов деятельности Вашего предприятия, то будем рады сотрудничеству с Вами.

С уважением, ВРИО директора
ООО «ИК «БИЗНЕС - СОДЕЙСТВИЕ» /Вахрамеева В.О. /

«ИННОВАЦИОННАЯ КОМПАНИЯ «БИЗНЕССОДЕЙСТВИЕ» ИНН 1655317681

1 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ И ФАКТЫ

1	**Общая информация, идентифицирующая объект оценки**	Земельные участки населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), установлен относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО г. Казань, г. Казань кад. № 16:16:120602:3685, кад. № 16:16:000000:7327, составляющие активы Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Казанский земельный инвестиционный фонд». Перечень оцениваемого имущества представлен в таблице 1.1.
2	**Стоимость, полученная затратным подходом**	Не применялся
3	**Стоимость, полученная сравнительным подходом**	8 073 234 руб.
4	**Стоимость, полученная доходным подходом**	Не применялся
5	**Итоговая стоимость объекта оценки**	**8 073 000 руб. (с учетом округления)**
6	**Ограничения и пределы применения полученной стоимости**	Отчет рекомендован для целей принятия управленческих решений (определение цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при составлении отчетности по стандартам МСФО) Отчет действителен до 23.07.2018 г.

Таблица 1-1 – Справедливая стоимость объектов оценки по состоянию на 22.01.2018 г.

№ п/п	Наименование объекта	Балансовая стоимость, руб.	Справедливая стоимость, руб.
1	Земельный участок категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), общая площадь 600 кв. м – кадастровый номер 16:16:120602:3685. Адрес местоположения: установлен относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО г.Казань, г.Казань	7 097 000	**1 337 000**
2	Земельный участок категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), общая площадь 11692 кв. м – кадастровый номер 16:16:000000:7327. Адрес местоположения: установлен относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО г.Казань, г.Казань		**6 736 000**
	Итого	**7 097 000**	**8 073 000**

2 ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

1	**Основание для проведения оценки**	Договор на проведение оценочных работ от 05.10.2016г. заключенный между Заказчиком и Исполнителем.

3 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

1	**Объект оценки**	Земельные участки населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), установлен относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО г. Казань, г. Казань кад. № 16:16:120602:3685, кад. № 16:16:000000:7327, составляющие активы Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Казанский земельный инвестиционный фонд». Перечень оцениваемого имущества представлен в таблице 1.1.
2	**Состав объекта оценки**	1 Земельный участок категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), общая площадь 600 кв. м – кадастровый номер 16:16:120602:3685. Адрес местоположения: установлен относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО г.Казань, г.Казань 2 Земельный участок категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), общая площадь 11692 кв. м – кадастровый номер 16:16:000000:7327. Адрес местоположения: установлен относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО г.Казань, г.Казань
3	**Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики**	1 Копии выписок из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 22.01.2018г. 2 Справка о структуре площади земельного участка 3 Распоряжение №02-004-18 О разделе земельного участка от 17.01.2018
4	**Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки**	Право собственности. Общая долевая собственность владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Казанский земельный инвестиционный фонд» под управлением ООО «УК «Капитал-Траст-Инвест».
5	**Цель оценки**	Определение рыночной (справедливой) стоимости имущества.
6	**Предполагаемое использование результатов оценки**	Для составления финансовой (бухгалтерской) отчетности. Настоящий отчет действителен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Заключение о стоимости, содержащееся в настоящем отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным.

7	**Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка**	Оценка проводится без проведения осмотра оценщиком. Возможные границы интервала рыночных цен, в которых может находиться стоимость, указывать не требуется. Прочие допущения и ограничения соответствуют р. 6 Отчета.
8	**Вид стоимости**	Справедливая стоимость
9	**Дата оценки**	22 января 2018 г.
10	**Дата составления отчёта**	23 января 2018 г.
11	**Дата осмотра**	Осмотр не производился согласно Заданию на оценку. Оценка производилась на основании доступной информации (кадастровая карта, снимки со спутников).
12	**Валюта оценки**	Российский рубль

4 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

1	**Полное наименование Заказчика оценки**	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Капитал-Траст-Инвест» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Казанский земельный инвестиционный фонд»
2	**Организационно-правовая форма Заказчика оценки**	Общество с ограниченной ответственностью
3	**Реквизиты Заказчика оценки**	ОГРН 1071690075930 от 27.12.2007 г.
4	**Место нахождения Заказчика оценки**	420029, РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, 34
5	**Оценщики, с которыми заключены трудовые договоры**	**ФИО: Карасев Александр Анатольевич** **Местонахождение:** РТ, г. Казань, ул.Островского, 34/4, тел. (843)2000876. Электронный адрес: ik.bs@mail.ru **Членство в СРО:** Является членом Ассоциации саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (Адрес: 119017, Москва, ул. Малая Ордынка, дом 13, строение 3). Регистрационный № 01960 от 19 февраля 2010 года. **Диплом** Межотраслевого института повышения квалификации Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова Диплом ПП 328424 от 20.06.2001 Программа: Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности. Специализация: оценка стоимости предприятия (бизнеса) **Сведения о страховании:** Открытое Акционерное Общество «Альфа Страхование». Номер полиса №4991R/776/01084/7. Период страхования: с 4 мая 2017 года по 3 мая 2018 года (обе даты включительно). Является членом Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (Адрес: 119017, Москва, ул. Малая Ордынка, дом 13, строение 3) Рег. № 01960 от 19.02.2010 г. **Стаж работы в оценочной деятельности** – с 1998 г
6	**Независимость оценщика от Заказчика**	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки и не состоит

	с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора, не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, а Заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

5 СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР И ПРИВЛЕКАЕМЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ

1	**Полное наименование**	Общество с ограниченной ответственностью «Инновационная компания «Бизнес-Содействие»
2	**Организационно-правовая форма**	Общество с ограниченной ответственностью
3	**Место нахождения и ОГРН**	420011, РТ, г. Казань, ул. Островского, 34/4 ОГРН 1151690000890 от 14.01.2015 г.
4	**Сведения о страховании ответственности**	ОСАО «Ингосстрах». Номер полиса №433-548-000889/17, дата выдачи полиса 11.01.2017 г. Период страхования: с 04.02.2017 г. по 03.02.2018 г. (обе даты включительно). Страховая сумма: 5 000 000 (Пять миллионов) руб.
5	**Сведения о независимости Исполнителя от Заказчика**	Общество с ограниченной ответственностью «Инновационная компания «Бизнес-Содействие» не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом Заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
6	**Информация о привлеченных специалистах**	Не привлекались.

6 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Оценка была проведена только для целей, указанных в разделе 3. Данный Отчет действителен только в полном объёме, любое использование отдельных частей Отчета не отражает точку зрения Оценщика.

Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надёжной и достоверной. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

Оценщик не несёт ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговорённых в Отчете.

Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем изучения предоставленной документации или другой информации.

Обмерные работы оценщиками не выполнялись. При расчетах площадей и объемов использована техническая документация, предоставленная заказчиком.

От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведённой оценки, иначе как по официальному вызову суда.

Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки 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, а, следовательно, и на стоимость объекта оценки. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на результаты 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, а, следовательно, и на стоимость объекта оценки. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на результаты оценки.

Осмотр не производился согласно задания на оценку. Оценка производилась на основании доступной информации (кадастровая карта, снимки со спутников). На дату оценки на основании заявления Заказчика, а также на основании публичной кадастровой карты, земельные участки являются незастроенными. В связи с этим оценка основана на допущении, что на дату оценки участки свободны от застройки.

Итоговая величина стоимости Объекта оценки может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом оценки, если с даты составления настоящего отчета об оценке до даты совершения сделки с Объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более шести месяцев.

7 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ИМУЩЕСТВА

В настоящем Отчете об оценке используются термины и определения и применялись методы оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки:

1. "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденным приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 297,
2. "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)" утвержденным приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 298,
3. "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)", утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 299,
4. "Оценка недвижимости (ФСО N 7)", утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. N 611.

Система стандартизации Ассоциации СРО «Национальная коллегия специалистов-оценщиков»:

1. СТО СДС СРО НКСО 3.1-2015 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»;
2. СТО СДС СРО НКСО 3.2-2015 «Цель оценки и виды стоимости»;
3. СТО СДС СРО НКСО 3.3-2015 «Требования к отчету об оценке»;
4. СТО СДС СРО НКСО 3.7-2015 «Оценка недвижимости».

А также в соответствии с требованиями нормативного акта Банка России (Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 г. "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев") и с учетом требования Международного стандарта финансовой отчётности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие приказом Минфина РФ от 18 июля 2012 г. № 106н).

ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗУЕМОГО ВИДА СТОИМОСТИ

В настоящей оценке, исходя из поставленной задачи (консультирование заказчика относительно стоимости объекта для отражения в финансовой отчетности), производился расчет рыночной (справедливой) стоимости объекта.

В соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ (ред. от 13.07.2015 г.) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

В соответствии с требованиями Международного стандарта финансовой отчётности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие приказом Минфина РФ от 18 июля 2012 г. № 106н), 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.

8 ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ, ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

Основными источниками информации, использованными в настоящем отчете, стали данные, приведенные в разделе «Список используемой литературы», а также открытых электронных и печатных изданий, где в режиме свободного доступа размещаются сведения о публичных офертах, аналитические материалы, экспертные оценки и интервью со специалистами.

В частности, для оценки объектов недвижимости использованы:

1) информация, размещенная в сети Интернет - http://www.tatre.ru/, http://www.pcfko.ru/research33.html#1;

2) периодические издания – журналы «Казанская недвижимость», газеты «Из рук в руки»;

3) анализ рынка коммерческой недвижимости составлен на основании аналитики собственной базы данных о продаже и аренде недвижимости, а так же с использованием информации, размещенной на сайтах:

http://www.business-gazeta.ru/article/109594/
http://kazan.irr.ru/, http://zemli-mik.ru/ , http://www.avito.ru/kazan/
http://www.zemly.ru/article/32
http://www.economy.gov.ru/
http://www.bn.ru/tatarstan/articles/2014/04/23/166637.html

Пользователь Отчёта, при желании, может самостоятельно ознакомиться с данной информацией по адресам и ссылкам, указанным в отчете. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако он не несёт ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников.

На оценщике не лежит обязанность брать в каком-либо виде дополнительные подтверждения от продавцов объектов недвижимости о факте предложения объекта к продаже и уровню заявленной стоимости предложения.

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Документы, предоставленные Заказчиком оценки:

1 Копии выписок из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 08.11.2017г.

9 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Количественные и качественные характеристики объекта оценки:

Объектами оценки являются участки земель населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), установлен относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый\ адрес ориентира: Республика Татарстан, МО г. Казань, г. Казань, кад. № 16:16:120602:3685, кад. № 16:16:000000:7327, составляющие активы Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Казанский земельный инвестиционный фонд».

Таблица 9-1– ***Описание объектов оценки***

№ п/п	Наименование объекта	Площадь, кв.м.	Категория земель	Назначение	Наличие строений	Наличие коммуникаций
1	Земельный участок категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), общая площадь 600 кв. м – кадастровый номер 16:16:120602:3685. Адрес местоположения: установлен относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО г.Казань, г.Казань	600,0	земли населенных пунктов	индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства)	отсутствуют	эл-во вдоль участка, газ рядом надо подводить
2	Земельный участок категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), общая площадь 11692 кв. м – кадастровый номер 16:16:000000:7327. Адрес местоположения: установлен относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО г.Казань, г.Казань	11 692,0	земли населенных пунктов	индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства)	отсутствуют	эл-во вдоль участка, газ рядом надо подводить
	в том числе:					
	ижс	2 959,0				
	дорога	8 723,0				

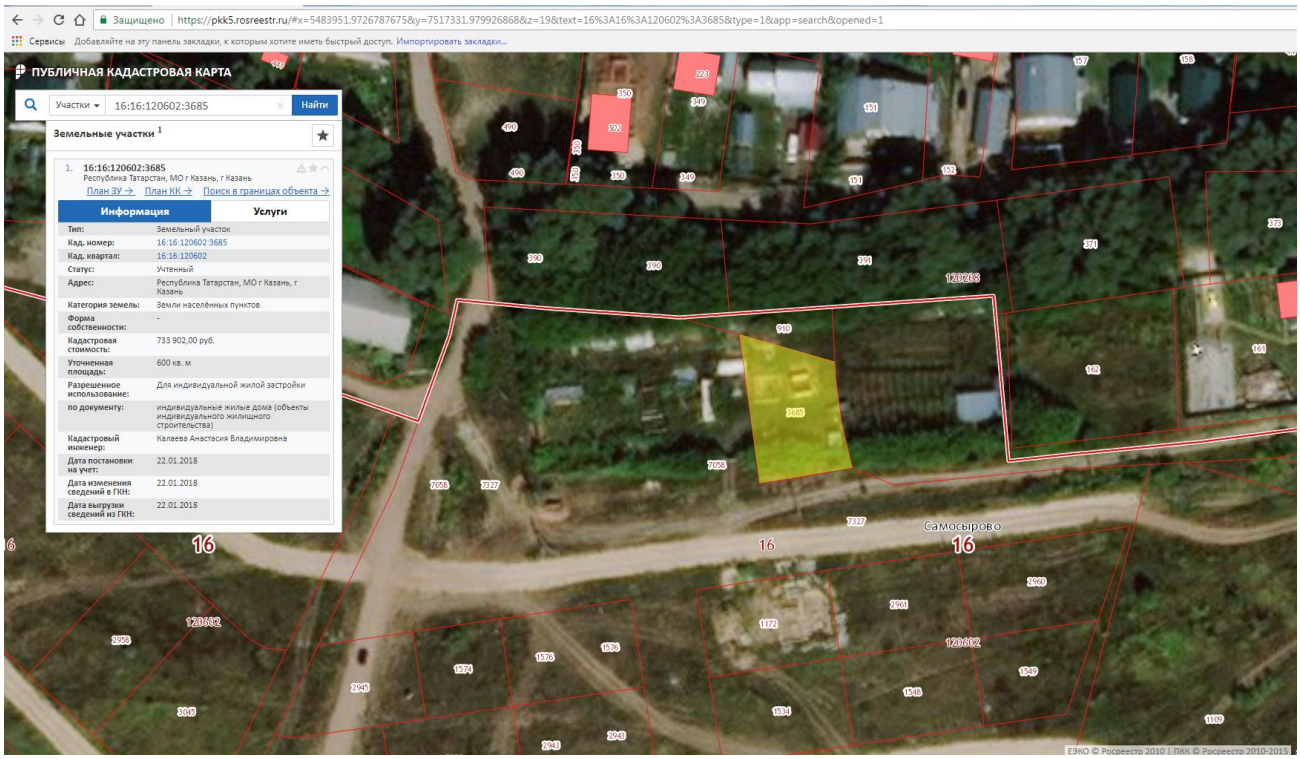


Рисунок 9-1 Участок кад. №16:16:120602:3685 на кадастровой карте http://pkk5.rosreestr.ru/

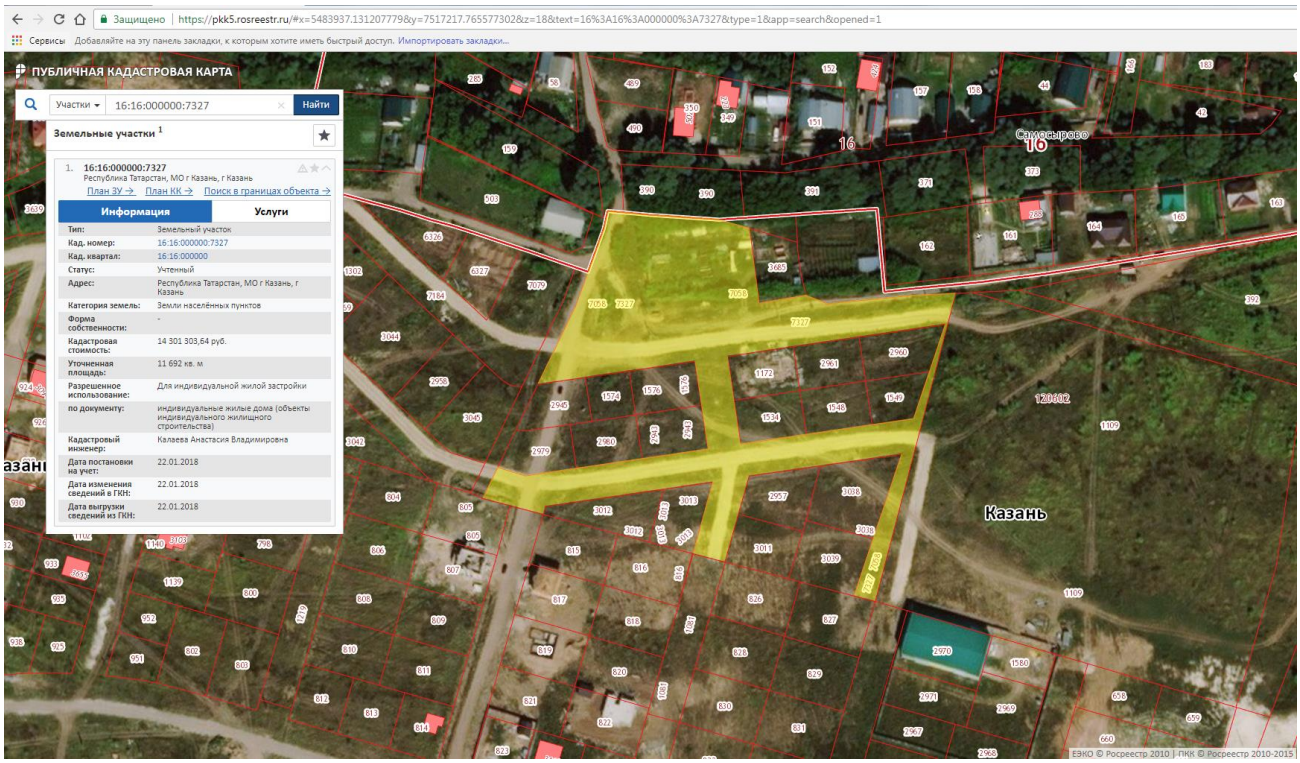


Рисунок 9-2 Участок кад. №16:16:000000:7327 на кадастровой карте http://pkk5.rosreestr.ru/

Земельные участки расположены в части формирующегося поселка. Земельные участки имеют ровный рельеф, почвенный слой не известен. Электрические столбы проходят вдоль участков.

Земельный массив общей площадью 11 692,0 кв. м – кадастровый номер 16:16:000000:7327 представляет собой земельные участки, от которых отмежевываются участки, стандартной для одного землевладения площадью, и таким образом, конфигурация данного массива представляет собой фигуру неправильной формы, большей степенью напоминающая дороги и проезды в формирующемся поселке.

Расположение на карте зон градостроительных регламентов.

Согласно ст. 85 п.3 Земельного кодекса РФ, Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки. Указанные лица могут использовать земельные участки в соответствии с любым предусмотренным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны видом разрешенного использования.

«Правила землепользования и застройки» (в редакции решения КГД от 12.04.2017 №7-15), размещенные на сайте Управления архитектуры и градостроительства Исполнительного комитета г.Казани http://uag.kzn.ru/, устанавливают разрешенные виды использования земельных участков для каждой территориальной зоны.

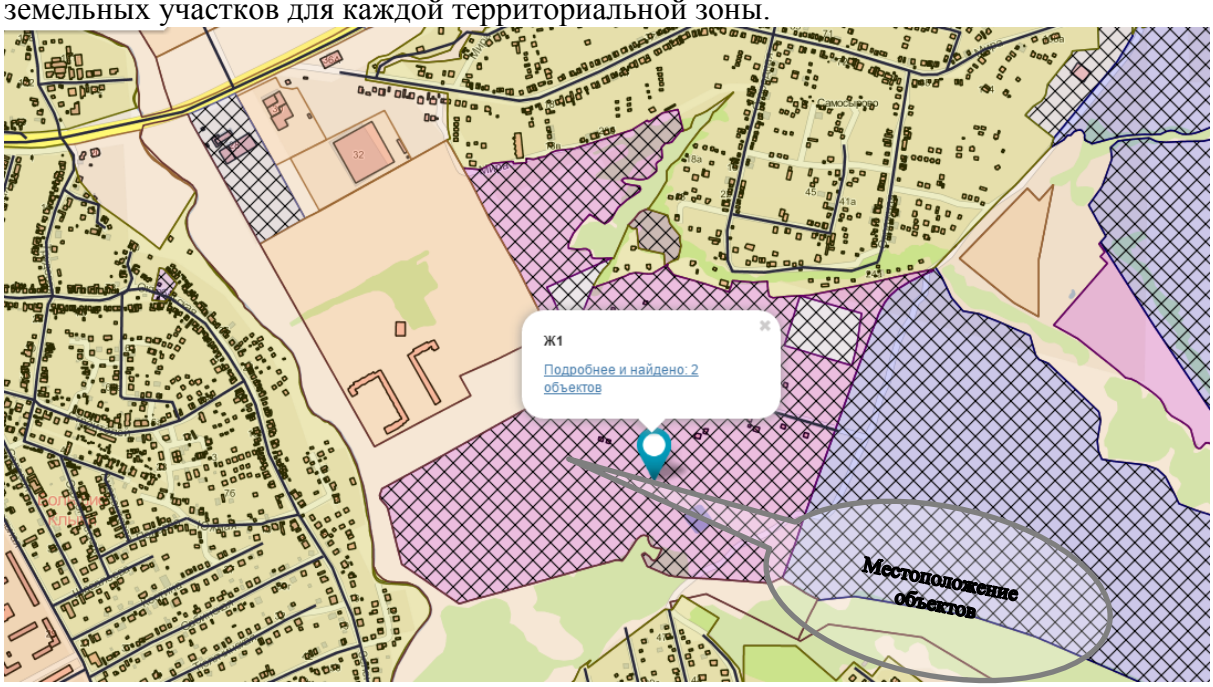


Рисунок 9-4 Зона градостроительных регламентов участков http://map.kzn.ru/.

Ж1 - зона индивидуальной жилой застройки.

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства);
- индивидуальные блоки в блокированных жилых домах (индивидуальные дома блокированной жилой застройки) не более 4 блоков;
- благоустройство земельных участков общего пользования к блокированным жилым домам, нескольким индивидуальным жилым домам;
- объекты дошкольного образования;
- общеобразовательные объекты;
- пункты оказания универсальных услуг связи;
- ремонтно-эксплуатационные участки и аварийно-диспетчерские службы;
- участковые пункты полиции;
- объекты здравоохранения: поликлиники (районные, специализированные), обеспечивающие не менее 18,15 посещения в смену на 1000 жителей, если иной показатель не установлен региональными или местными нормативами градостроительного проектирования, фельдшерские, амбулаторные, акушерские пункты;
- объекты благоустройства, за исключением площадок для хранения удобрений, компостных площадок, ям или ящиков, площадок для переносных емкостей бытового мусора

(контейнеры, пакеты, закрытая тара, пр.) и размещаемых на отдельном земельном участке площадок для выгула собак, для мусорных контейнеров габаритного мусора;

- торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные) общей площадью не более 400 кв.м;

- нестационарные торговые объекты, размещаемые в соответствии с Федеральным законом "Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации" и муниципальными правовыми актами, регулирующими порядок размещения таких объектов.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- помещения индивидуального жилого дома, используемые для ведения индивидуальной предпринимательской деятельности лицом, проживающим в данном жилом доме, в соответствии с санитарными и противопожарными нормами, за исключением видов разрешенного использования, требующих организации санитарно-защитной зоны;
- сад, огород, палисадник при индивидуальных и блокированных жилых домах;
- хозяйственные строения, сооружения;
- теплицы, оранжереи при индивидуальных и блокированных жилых домах;
- индивидуальные источники водоснабжения локального пользования (скважины для забора воды, колодцы, резервуары для хранения воды, противопожарные водоемы);
- индивидуальные бани, сауны;
- помещения и сооружения для администрации и охраны;
- гаражи при индивидуальных жилых домах;
- аптечные учреждения к торговым объектам и объектам здравоохранения;
- места парковки легковых автомобилей;
- объекты благоустройства: площадки для хранения удобрений, компостные площадки, ямы или ящики, площадки для переносных емкостей бытового мусора (контейнеры, пакеты, закрытая тара, пр.);
- ограждения с соблюдением требований статьи 29.2 настоящих Правил;
- индивидуальные бассейны;
- туалеты надворные;
- объекты наружной рекламы и информации на объектах капитального строительства нежилого назначения;
- озелененные территории.

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- аптечные учреждения;
- объекты пожарной охраны;
- подразделения полиции;
- культовые объекты;
- объекты спорта: физкультурно-оздоровительного назначения (крытые, открытые);
- объекты культуры и искусства: учреждения клубного типа (дома и дворцы культуры, клубы, социально-культурные и другие специализированные и многофункциональные комплексы и объединения);
- объекты скорой медицинской помощи или переливания крови;
- объекты благоустройства;
- общественные источники водоснабжения локального пользования;
- открытые автостоянки на отдельных земельных участках.

Информация о текущем использовании объекта оценки: на момент оценки объекты не используются (участки не застроены).

***Обременения, связанные с объектом оценки*:** В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц. На дату оценки оцениваемое имущество находится в доверительном управлении.

Имущественные права на объекты оценки: Общая долевая собственность. Собственники - владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Казанский земельный инвестиционный фонд» под управлением ООО «УК «Капитал-Траст-Инвест», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость:

1. Местоположение.

Республика Татарстан является субъектом Российской Федерации и входит в состав Приволжского Федерального округа. Столица республики - город Казань.

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

Общая площадь Республики составляет 67 836,2 кв. км. Протяженность территории – 290 км с севера на юг и 460 км с запада на восток. Татарстан граничит: на западе – с Чувашской Республикой, на востоке – с Республикой Башкортостан, на северо-западе – с Республикой Марий Эл, на севере – с Удмуртской Республикой и Кировской областью, на юге – с Оренбургской, Самарской и Ульяновской областями. Границ с иностранными государствами Татарстан не имеет.

Территория Республики представляет собой равнину в лесной и лесостепной зоне с небольшими возвышенностями на правобережье Волги и юго-востоке Республики. Более 16% территории республики покрыто лесами. Климат республики – умеренно-континентальный.

Территория Республики Татарстан состоит из 43-х районов и 20-ти городов, 14 из которых республиканского значения.

Республика Татарстан располагает развитой транспортной сетью. Ее основу составляют автомагистрали, железные дороги, четыре судоходные реки: Волга, Кама, Вятка, Белая, нефте- и газопроводы, авиалинии. Важнейшими железными дорогами являются магистрали, проходящие через города Зеленодольск, Казань, Агрыз (часть дороги Москва-Екатеринбург) и через нефтедобывающие районы юго-восточной части республики (часть дороги Москва-Челябинск). Несколько меньшее значение имеют меридиальные дороги Зеленодольск-Ульяновск и Агрыз-Бугульма.

Рисунок 9-5 Карта Республики Татарстан

Казань - город в Российской Федерации, столица Республики Татарстан, крупный порт на левом берегу реки Волги, при впадении в неѐ реки Казанки. Один из крупнейших экономических, политических, научных, культурных и спортивных центров России, самый крупный город Поволжского экономического района. Казанский кремль, входящий в число объектов Всемирного наследия ЮНЕСКО, и тысячелетняя история делают Казань одним из наиболее посещаемых туристами городов России.

Население: 1 196 738 чел. — зарегистрированное население. Территория города Казани занимает площадь 613,3 км².

Вокруг Казани сложилась компактная пространственная группировка поселений, составляющих одну из крупных городских агломерации России. Общее население агломерации — 1,56 млн чел.

В этот город приезжают с самых разных уголков мира. Это культурный, научный, спортивный центр Республики Татарстан. Точка пересечения торговых путей, экономических отношений и политических взглядов. Казань по праву считается центром туризма и отдыха, поэтому в любое время года даже самые дорогие номера в гостиницах и отелях редко остаются без постояльцев.

По данным крупнейшего сайта о туризме и путешествиях TripAdvisor в 2014-м году по развитию туристического направления город занял 8-е место в мире и 3-е место в Европе! Такой результат достигнут не только наличием большого числа памятников исторических памятников архитектуры, но и проведением большого числа спортивных соревнований мирового уровня:

2011 год - в Казани прошёл чемпионат Европы по тяжёлой атлетике;
2013 год - в городе успешно прошла XXVII всемирная летняя универсиада;
2014 год - состоялся чемпионат мира по фехтованию;
2015 год – город успешно принял чемпионат мира по водным видам спорта;
на 2017 - 2018 годы запланировано проведение матчей «игры миллионов» - Кубок конфедераций и Чемпионат мира по футболу.

За время подготовки к Универсиаде в Казани построено не только большое количество стадионов, спортивных объектов, но и новые дороги с современными развязками, гостиницы, вокзалы и аэропорт. Построенные объекты спортивной и социальной инфраструктуры не будут долго пустовать, так как Казань готовится принять международные спортивные соревнования в ближайшие годы.

Город поделен на семь районов.

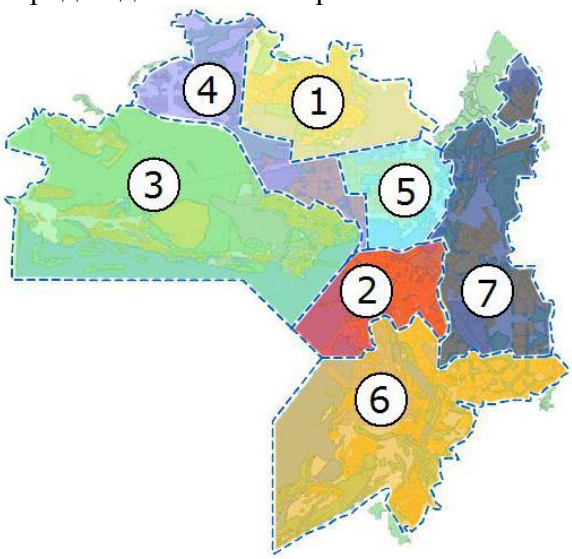


Рисунок 9-6 Карта Казани. Цифрами отмечены: 1 — Авиастроительный, 2 — Вахитовский, 3 — Кировский, 4 — Московский, 5 — Ново-Савиновский, 6 — Приволжский, 7 — Советский

Таблица 9-2 ***Описание районов г. Казани***

Район	Население, тыс. человек	Площадь, га	Описание
1. Авиастроительный	111,2	3 891	Занимает северную часть города. Название района связано с тем, что на его территории расположены вертолётный, авиастроительный и моторостроительный заводы. Образован в 1994 году, при разделении Ленинского района.
2.Вахитовский	83,0	2 582	Занимает центральную часть города. Территория современного Вахитовского района включает в себя исторический центр Казани. 469 зданий и сооружений в районе относятся к памятникам градостроительства. Образован в 1994 году путём слияния Бауманского и Вахитовского районов.
3.Кировский	108,2	10 879	Занимает северо-западную часть Казани, значительную площадь района занимает лесопарковая зона. Образован в 1925 году и первоначально назывался Зареченский, с 1931 года — Пролетарский, с 1935 — Кировский.
4.Московский	130,1	3 881	Занимает северо-западную часть города Казани. Район по праву считается центром химической промышленности, так как на его территории расположены такие крупные химические предприятия как ОАО «Казаньоргсинтез», ОАО «Татхимфармпрепараты» и ОАО «Тасма-холдинг» и Казанская ТЭЦ-3. Образован в 1973 году, однако своими корнями он уходит в историю Козьей и Кизической слобод, появившихся в XVII веке.
5.Ново-Савиновский	205,4	2 066	Это самый плотнонаселённый район города. Занимает северо-восточную часть г. Казани. На территории района ведётся строительство делового района Казань-сити. Образован в 1994 году, при разделении Ленинского района.
6.Приволжский	219,9	11 577	Занимает южную часть города Казани. На территории Приволжского района расположено множество крупных промышленных предприятий, занимающих значительную часть площади района, в том числе и Казанская ТЭЦ-1. Образован в 1956 году.
7.Советский	272,8	7 687	Занимает юго-восточную часть города Казани. Советский район Казани объединяет жилые массивы вдоль Сибирского тракта и на Арских полях, территории микрорайонов «Танкодром» и «Азино», посёлка Дербышки и жилых комплексов, включённых в городскую черту Казани.

Земельные участки расположены в Советском районе, на востоке г. Казани, юго-западнее Самосырово. Основную застройку района составляют индивидуальные жилые дома.

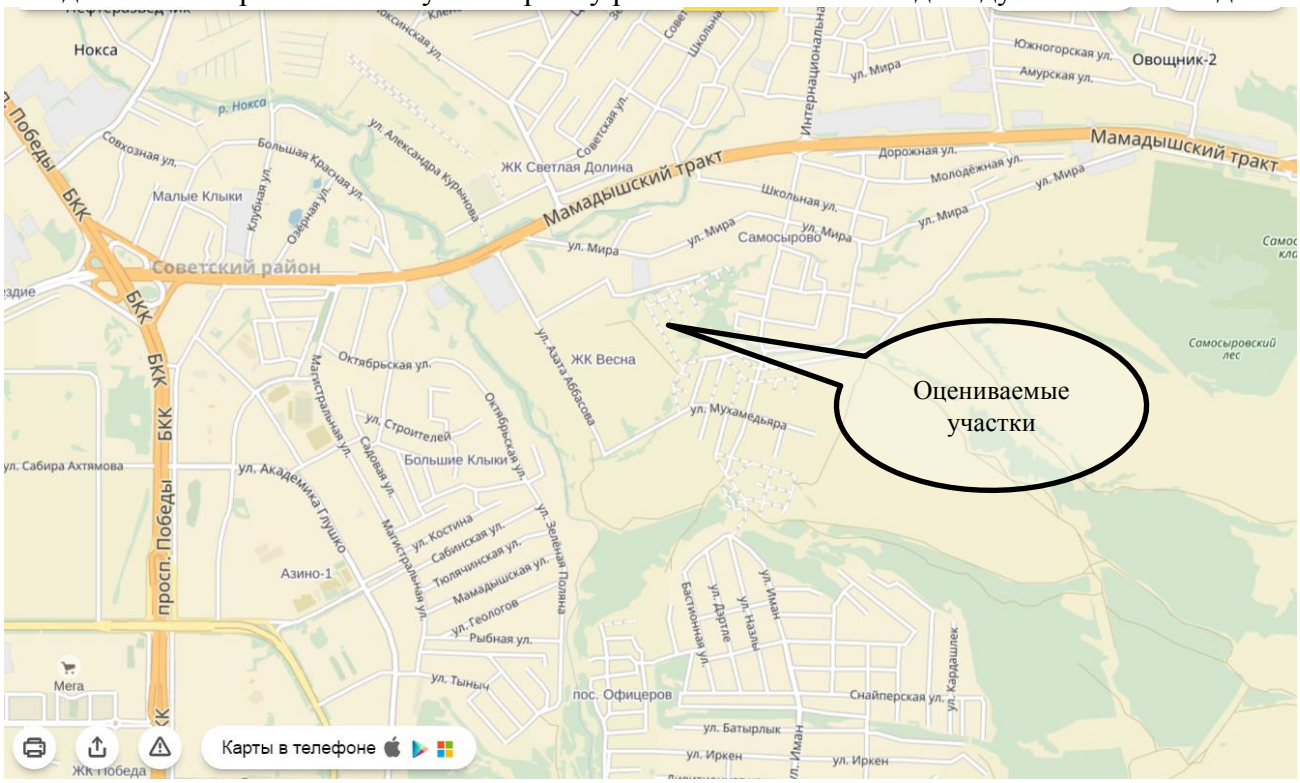


Рисунок 9-7

Советский район Казани располагается в восточной и северо-восточной части города. Район был образован в 1956 году. На сегодняшний день это самый большой по численности населения район города.

Советский район включает в себя крупный спальный район «Азино», несколько поселков, жилые массивы на Арских полях и вдоль Сибирского тракта, а также поселок-эксклав Дербышки.

План развития района предполагает уплотнение существующих микрорайонов, строительство нового микрорайона «Заноксинский-Новое Азино», а также реновацию промышленных зон вдоль улицы Гвардейская.

На территории района располагаются предприятия с промышленными зонами, 17 НИИ и Конструкторских бюро, 36 школ, 5 ВУЗов, 78 детских садов, 25 поликлиник и больниц, торговые комплексы, магазины, 2 художественных школы, 7 музыкальных школ, 74 ресторана и кафе, 2 дворца культуры, более 80 спортивных сооружений и многое другое.

Плотность населения здесь самая высокая во всем городе. Около 17 промышленных предприятий находятся в непосредственной близости к ранее заселённым микрорайонам. Поэтому Советский район относят к неблагополучным по экологическим требованиям.

Основным окружением оцениваемых участков являются малоэтажная жилая застройка и сельскохозяйственные земли, ближайшие населенные пункты – поселки Самосырово, Новая Вишневка, Привольный, Вознесенское, представляющие жилую застройку (коттеджи, частный сектор).

Неоспоримым плюсом является близость к г. Казани, а также категория и зона расположения участков – Ж1, сложившаяся инфраструктура застроенной части поселка. Минусом является конфигурация участка общей площадью 11 692,0 кв. м – кадастровый номер 16:16:000000:7327, не позволяющая использовать часть площади под ижс, поскольку она представляет собой внутренние дороги по проекту планировки поселка. Данная часть участка не несет коммерческой привлекательности как самостоятельный объект, а увеличивает ценность земель под ижс всего вновь сформированного поселка.

10 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (способствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путём проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных (исходя из топографических и географических особенностей земельного участка, инженерно-геологических и гидрогеологических условий, доступности транспортных и коммунальных удобств) в данной местности способов использования.

Юридическая допустимость: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, нормами градостроительства, экологическим законодательством и т.д.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешимое законом использование будет давать приемлемый доход владельцу объекта недвижимости.

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

Анализ НЭИ участка как вакантного

Стоимость земли всегда рассчитывается в предположении, что она вакантна, поэтому НиНЭИ участка земли должно рассматриваться исходя из потенциальных вариантов использования, включая существующий, и отвечать на вопрос: как должна использоваться земля с учетом всех ограничений в целях получения от нее максимального дохода, если бы она была неосвоенной? Существующее использование земли может и не быть НЭИ, т.к. часто земля пригодна для более интенсивного использования.

Учет ограничений очень важен. Иногда земля используется явно не в своем лучшем варианте не вследствие отсутствия рыночного спроса или физической возможности, а только из-за наличия этих ограничений, т.к. обычно зонирование земли производится согласно политико-социальной схеме и исходя из градостроительных принципов, а не по экономическим соображениям, из-за чего условия зонирования могут расходиться с текущими требованиями рынка. В результате, реальное НЭИ участка на период действия ограничений может быть иным, чем в гипотетическом идеальном случае.

Необходимо проверить соответствие сделанных предположений критериям НЭИ.

Физическая осуществимость. Топография земельных участков позволяет использовать их под строительство зданий различной функциональной направленности с учетом их размеров. Рельеф участка ровный. Часть участка 16:16:000000:7327 площадью 11 692 кв.м. согласно проекта планировки поселка попадает под внутренние дороги и проезды, т.е. составляют инфраструктуру поселка. Данная площадь участка не может быть использована под ижс.

Юридическая допустимость. Участки относятся к землям населенных пунктов, имеют разрешенное использование - индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства). Согласно ст. 85 п.3 Земельного кодекса РФ, Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки. Указанные лица могут использовать земельные участки в соответствии с любым предусмотренным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны видом разрешенного использования.

Разрешенные виды использования для зон расположения оцениваемых участков приведены выше в разделе 9.

Вывод: *Таким образом, учитывая юридические ограничения, наиболее эффективным использованием участка кад. № 16:16:120602:3685 является использование под жилищное строительство в соответствии с разрешенным использованием в зоне расположения объекта Ж1 и с учетом проекта планировок поселка. Наиболее эффективным*

использованием участка кад.№ 16:16:000000:7327 является использование часть участка площадью 2959,0 кв.м. под жилищное строительство в соответствии с разрешенным использованием в зоне расположения объекта Ж1; а часть участка площадью 8733,0 кв.м. под внутренние дороги по проекту поселка.

11 АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

11.1 Макроэкономический анализ ситуации в Российской федерации

Мировая конъюнктура

Макроэкономический анализ проводится Оценщиком с целью определить инвестиционную привлекательность страны, что важно и для прогнозирования, и для определения риска инвестиций. Основным ретроспективным показателем развития экономики страны является динамика валового внутреннего продукта (ВВП); также во внимание принимаются уровень инфляции, валютный курс, процентные ставки и др.

Производство ВВП. В соответствии с Регламентом разработки и представления данных по ВВП Федеральной службой государственной статистики осуществлена первая оценка ВВП за III квартал 2017г. и январь-сентябрь 2017 года. Объем ВВП России за III квартал 2017г. составил в текущих ценах 24032,9 млрд.рублей. Индекс его физического объема относительно III квартала 2016г. составил 101,8%. Индекс - дефлятор ВВП за III квартал 2017г. по отношению к ценам III квартала 2016г. составил 103,9%. Объем ВВП России за январь-сентябрь 2017г. составил в текущих ценах 65814,9 млрд. рублей. Индекс его физического объема относительно января-сентября 2016г. составил 101,6%. Индекс-дефлятор ВВП за январь-сентябрь 2017г. по отношению к ценам января-сентября 2016г. составил 104,5%.

Индекс промышленного производства в ноябре 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 96,4%, в январе-ноябре 2017г. - 101,2%.

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в ноябре 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,0%, в январе - ноябре 2017г. - 102,2%.

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в ноябре 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 95,3%, в январе - ноябре 2017г. - 100,4%.

Производство пищевых продуктов. Индекс производства пищевых продуктов в ноябре 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 108,4%, в январе-ноябре 2017г. - 105,4%.

Производство текстильных изделий. Индекс производства текстильных изделий в ноябре 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 105,6%, в январе-ноябре 2017г. - 107,5%.

Обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения. Индекс производства по обработке древесины и производству изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производства изделий из соломки и материалов для плетения в ноябре 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,2%, в январе-ноябре 2017г. - 102,2%.

Производство бумаги и бумажных изделий. Индекс производства бумаги и бумажных изделий в ноябре 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,7%, в январе-ноябре 2017г. - 104,9%.

Производство кокса и нефтепродуктов. Индекс производства кокса и нефтепродуктов в ноябре 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,6%, в январе-ноябре 2017г. - 100,6%.

Производство химических веществ и химических продуктов. Индекс производства химических веществ и химических продуктов в ноябре 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,4%, в январе-ноябре 2017г. - 104,9%.

Производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования. Индекс производства готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования в ноябре 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,8%, в январе-ноябре 2017г. - 96,5%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в ноябре 2017г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 488,5 млрд.рублей, в январе-ноябре 2017г. - 5277,8 млрд.рублей.

Растениеводство. В 2017г., по расчетам, в хозяйствах всех категорий (сельхозорганизации, фермеры, население) намолочено 134,1 млн.тонн зерна в весе после доработки, 9,5 млн. тонн семян подсолнечника, накопано 48,0 млн.тонн сахарной свеклы, 29,5 млн.тонн картофеля, собрано 16,3 млн.тонн овощей. В текущем году зерна намолочено на 11,1% больше уровня предыдущего года, подсолнечника и сахарной свеклы получено меньше на 13,3% и 6,6% соответственно. Сбор картофеля снизился против уровня предыдущего года на 5,3%, сбор овощей сохранился на уровне предыдущего года.

Как и в предыдущие годы, основная доля зерна (70,1%), сахарной свеклы (87,9%) и подсолнечника (67,3%) выращена в сельхозорганизациях; картофеля (77,1%) и овощей (63,4%) - в хозяйствах населения. В крестьянских (фермерских) хозяйствах собрано 29,2% от общего сбора зерна (в 2016г. - 27,7%), сахарной свеклы - 11,9% (11,7%), подсолнечника - 32,2% (30,9%), овощей - 15,8% (14,6%). Под урожай будущего года озимые на зерно в сельхозорганизациях на 1 декабря 2017г. посеяны на площади 11,5 млн.гектаров, что на 1,5% меньше, чем год назад. Зябь вспахана на 18,8 млн.гектаров (на 3,9% меньше). Животноводство. На конец ноября 2017г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 18,9 млн.голов (на 0,7% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров - 8,2 млн. (на 0,7% меньше), свиней - 23,7 млн. (на 5,2% больше), овец и коз - 24,5 млн. (на 2,0% меньше). В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 42,6% поголовья крупного рогатого скота, 13,6% свиней, 47,8% овец и коз (на конец ноября 2016г. - соответственно 43,4%, 15,5%, 47,8%).

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в ноябре 2017г. составил 808,1 млрд.рублей, или 98,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-ноябре 2017г. - 6458,0 млрд.рублей, или 98,1%.

Жилищное строительство. В ноябре 2017г. построено 90,7 тыс. новых квартир, в январе-ноябре 2017г. - 860,1 тыс. новых квартир.

В январе-ноябре 2017г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 5001,3 млрд.тонно-километров, в том числе железнодорожного - 2273,5 млрд., автомобильного - 228,8 млрд., морского - 43,0 млрд., внутреннего водного - 62,2 млрд., воздушного - 7,0 млрд., трубопроводного - 2386,8 млрд.тонно-километров.

Оборот розничной торговли в ноябре 2017г. составил 2560,3 млрд.рублей, что в сопоставимых ценах составляет 102,7% к соответствующему периоду предыдущего года, в январе- ноябре 2017г. - 26722,5 млрд.рублей, или 101,0%.

В ноябре 2017г. оборот розничной торговли на 93,3% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 6,7% (в ноябре 2016г. - 92,8% и 7,2% соответственно).

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России (по методологии платежного баланса), в октябре 2017г. составил (в фактически действовавших ценах) 53,1 млрд. долларов США (3063,2 млрд.рублей), в том числе экспорт - 31,4 млрд.долларов (1815,4 млрд.руб- лей), импорт - 21,6 млрд.долларов (1247,8 млрд.рублей). Сальдо торгового баланса в октябре 2017г. сложилось положительное, 9,8 млрд.долларов (в октябре 2016г. - положительное, 6,6 млрд.долларов).

Внешнеторговый оборот, по данным ФТС России1) , в октябре 2017г. составил 52,1 млрд.долларов США. Экспорт составил 31,6 млрд.долларов, в том числе в страны дальнего зару- бежья - 27,2 млрд.долларов, в государства-участники СНГ - 4,4 млрд.долларов. Импорт составил 20,5 млрд.долларов, в том числе из стран дальнего зарубежья - 18,4 млрд.долларов, из государств- участников СНГ - 2,1 млрд.долларов.

В ноябре 2017г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,2%, в том числе на продовольственные товары - 100,2%, непродовольственные товары - 100,3%, услуги - 100,1%.

В ноябре 2017г. в 15 субъектах Российской Федерации (кроме автономных округов, входящих в состав области) прирост потребительских цен составил 0,4% и более, из них в Республике Ингушетия - 0,8% (в результате увеличения цен на продукты питания на 1,3%).

Одновременно отмечалось снижение цен и тарифов на потребительском рынке Республики Крым на 0,4% (в основном в результате удешевления продуктов питания на 1,0%) и Удмуртской Республики - на 0,1% (в результате снижения цен на алкогольные напитки на 0,6%).

В Москве индекс потребительских цен за месяц составил 100,3% (с начала года - 103,4%), в Санкт-Петербурге - 100,2% (с начала года - 103,4%).

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключающий изменения цен на отдельные товары и услуги, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в ноябре 2017г. составил 100,2%, с начала года - 101,9% (в ноябре 2016г. - 100,4%, с начала года - 105,6%).

В ноябре 2017г. цены на продовольственные товары увеличились на 0,2% (в ноябре 2016г. - на 0,7%)

В ноябре 2017г. среди наблюдаемых видов непродовольственных товаров существенно подорожало дизельное топливо - на 2,4%.

Заметный рост цен отмечался на одежду и обувь осенне-зимнего ассортимента. Так, паль- то женские зимние, куртки мужские с верхом из плащевых тканей утепленные и кожаные, комбинезоны утепленные детские, головные уборы меховые и трикотажные, перчатки и отдельные виды обуви для детей и взрослых стали дороже на 0,7-1,5%.

Среди других наблюдаемых видов непродовольственных товаров на 0,7-1,7% подорожали сигареты с фильтром отечественные и зарубежных торговых марок, флеш-накопители USB, телефонные аппараты стационарные, доски обрезные, плиты древесностружечные, уголь, шины для легкового автомобиля, сухие корма для домашних животных.

На большинство наблюдаемых видов медикаментов отмечалось снижение цен. Валидол, ксилометазолин (галазолин), сульфацетамид, таурин подешевели на 1,0-1,7%. Вместе с тем, цены на нитроглицерин, линекс, алмагель, троксерутин увеличились на 0,7-1,0%.

Кроме того, на 1,7% снизились цены на газовое моторное топливо, на 0,3-0,7% - фотоаппараты, компьютеры планшетные, телефонные аппараты сотовой связи, триммеры электрические, лампы энергосберегающие.

Цены и тарифы на услуги в ноябре 2017г. в среднем увеличились на 0,1% (в ноябре 2016г. - не изменились).

Индекс цен производителей промышленных товаров в ноябре 2017г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 100,9%.

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в ноябре 2017г., по предварительным данным, составил 100,5%.

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в ноябре 2017г. снизились на 0,3% по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года, в январе - ноябре 2017г. - на 1,4%.

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в ноябре 2017г., по оценке, составила 38720 рублей по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 8,0%, в январе-ноябре 2017г. - на 7,1%.

В январе-октябре 2017г. уровень среднемесячной начисленной заработной платы работников организаций, занятых в здравоохранении и предоставлении социальных услуг,

составил к ее уровню в обрабатывающих производствах 81%, работников образования - 77% (в январе-октябре 2016г. - соответственно 82% и 78%).

Просроченная задолженность по заработной плате, по сведениям, представленным организациями (не относящимися к субъектам малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности (в соответствии с ОКВЭД2) на 1 декабря 2017г. составила 3123 млн.рублей и по сравнению с 1 ноября 2017г. снизилась на 382 млн.рублей (10,9%).

Объем просроченной задолженности по заработной плате, сложившийся на 1 декабря 2017г., составлял менее 1% месячного фонда заработной платы работников наблюдаемых видов экономической деятельности.

Из общей суммы просроченной задолженности 848 млн.рублей (27,2%) приходится на задолженность, образовавшуюся в 2016г., 604 млн.рублей (19,3%) - в 2015г. и ранее.

На 1 декабря 2017г. просроченная задолженность по заработной плате отсутствовала в 8 субъектах Российской Федерации. За месяц она снизилась в 36 субъектах, осталась без изменения - в 3 субъектах, выросла - в 33 субъектах, образовалась - в 5 субъектах Российской Федерации.

Задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 декабря 2017г. составила 24 млн.рублей, или 0,8% общего объема просроченной задолженности по заработной плате.

Из общего объема задолженности из-за бюджетного недофинансирования 28,1% приходилось на федеральный бюджет, 43,0% - бюджеты субъектов Российской Федерации, 28,9% - на местные бюджеты. При определении задолженности из федерального бюджета организациями учитываются невыплаченные своевременно средства федерального бюджета, относящиеся, в соответствии с бюджетной классификацией, к статье "оплата труда", а также суммы оплаты труда, предусмотренные за выполнение государственных заказов и целевых производственных про- грамм, финансируемых из федерального бюджета.

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, в ноябре 2017г. составила 76,4 млн.человек, в том числе в возрасте 15-72 лет - 76,2 млн.человек, или 52% от общей численности населения страны.

В октябре 2017г. в общей численности занятого населения 31,8 млн.человек, или 43,9% составляли штатные (без учета совместителей) работники организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 1,4 млн.человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях (без субъектов малого предпринимательства) в октябре 2017г. составило 33,2 млн.человек и было меньше, чем в октябре 2016г. на 720 тыс.человек, или на 2,1%.

Безработица. В ноябре 2017г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 3,9 млн.человек в возрасте 15-72 лет, или 5,1% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

При этом зарегистрированы в качестве безработных в органах службы занятости населения, по данным Роструда, 0,7 млн.человек, в том числе 0,6 млн.человек получали пособие по безработице.

Таблица 11-1 Основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации

	Ноябрь 2017г.	В % к		Январь-ноябрь 2017г. в % к январю-ноябрю 2016г.	Справочно		
		ноябрю 2016г.	октябрю 2017г.		ноябрь 2016г. в % к		январь-ноябрь 2016г. в % к январю-ноябрю 2015г.
					ноябрю 2015г.	октябрю 2016г.	
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	65814,9[1]	101,6[2]			99,6[3]		
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		97,9	98,6	101,6	102,9	101,3	100,7
Индекс промышленного производства[4]		96,4	99,8	101,2	103,4	103,6	101,4
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	488,5	101,2	68,8	102,5	106,8	66,3	104,9
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	453,8	99,2	93,0	105,9	102,6	99,6	101,6
в том числе железнодорожного транспорта	210,7	105,7	97,9	106,5	101,0	98,2	101,5
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд.рублей	137,2	95,0	97,4	97,6	…	…	…
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2560,3	102,7	98,6	101,0	95,8	99,1	95,5
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	762,0	99,4	100,6	100,2	101,8	102,3	99,7
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	53,1[5]	123,6[6]	103,9[7]	125,1[8]	97,9[6]	99,1[7]	84,8[8]
в том числе: экспорт товаров	31,4	127,1	102,6	125,8	91,8	97,5	78,0
импорт товаров	21,6	118,8	105,8	124,0	107,5	101,4	97,1
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	9681,7[9]	104,2[2]			99,4[3]		
Индекс потребительских цен		102,5	100,2	103,8	105,8	100,4	107,2
Индекс цен производителей промышленных товаров[4]		108,0	100,9	107,6	104,1	100,5	104,0
Реальные располагаемые денежные доходы[10],[11]		99,7	99,9	98,6	93,8	98,4	94,5
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций[10]:							
номинальная, рублей	38720	108,0	101,0	107,1	108,0	101,3	107,7
реальная		105,4	100,8	103,2	102,1	100,9	100,5
Общая численность безработных (в возрасте 15-72 лет), млн.человек	3,9	94,5	100,7	93,4	92,8	100,3	100,2
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн.человек	0,7	86,3	103,5	85,2	90,1	101,7	99,7

1) Данные за январь-сентябрь 2017г. (первая оценка).
2) Январь-сентябрь 2017г. в % к январю-сентябрю 2016 года.
3) Январь-сентябрь 2016г. в % к январю-сентябрю 2015 года.
4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" ОКВЭД2.
5) Данные за октябрь 2017 года.
6) Октябрь 2017г. и октябрь 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
7) Октябрь 2017г. и октябрь 2016г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.
8) Январь-октябрь 2017г. и январь-октябрь 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
9) Данные за январь-сентябрь 2017 года.
10) Данные за периоды 2017г. - оценка.
11) Данные за периоды 2016г. уточнены по итогам годовых расчетов показателей доходов и расходов населения.

Источник информации: **http://www.economy.gov.ru/**

Выводы: Экономика России продолжает функционировать в условиях кризиса, и потому на рынке недвижимости также сохраняется весьма напряженная ситуация, обусловленная:

- Активным снижением спроса, которое провоцируют рост ставок по ипотечным займам и нежеланием граждан совершать крупные покупки в нестабильной макроэкономической ситуации;
- Уменьшением объемов строительства в связи с удорожанием материалов и усложнением условий получения банковских кредитов для застройщиков.

Стоит обратить особое внимание на факторы, которые негативно влияют на функционирование российского рынка недвижимости:

- Пролонгация санкций западных стран, что пресекает доступ отечественных банков к дешевым внешним источникам капитала и исключает возможность снижения процентов по жилищным кредитам.
- Снижение реальных доходов граждан, что не позволяет им осуществлять обременительные платежи по ипотеке.
- Падения курса рубля, ставящее в крайне невыгодное положение держателей валютной ипотеки.
- Усложнение условий получения жилищных кредитов, которое выражается в росте процентных ставок и ужесточении требований к заемщикам.

По мнению большинства российских экспертов, в 2018 году цены на недвижимость продолжат свое падение. За период 2016-2017 гг. стоимость жилья сократилась на 20-25%, причем не только в регионах страны, но и в Москве. Это явление обусловлено резким снижением покупательской способности граждан, в свою очередь вызванным кризисными явлениями в экономике страны в целом. Наиболее оптимистичный сценарий развития рынка недвижимости в стране был озвучен главой Сбербанка РФ Г. Грефом. По его словам, в следующем году цены на жилье восстановятся и достигнут докризисного уровня. Однако другие аналитики с ним не согласны.

Источник: http://111999.ru/realty/stoit-li-pokupat-kvartiru-v-2018/

© Малый бизнес

11.2 Определение сегмента рынка

Под сегментацией недвижимого имущества понимают разделение недвижимости на определенные однородные группы показателей. Основные сегменты рынка недвижимости:

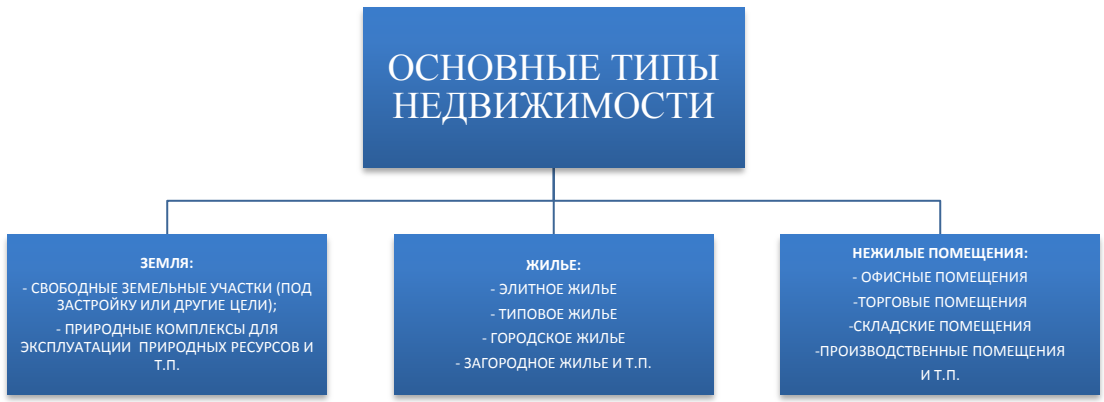


Рисунок 11. 1 – Основные сегменты рынка недвижимости

Источник информации: Курс лекций «Экономика и оценка недвижимости» - http://rudocs.exdat.com/docs/index-480480.html

Земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

1. Земли сельскохозяйственного назначения
2. Земли населенных пунктов
3. Земли промышленности, энергетики, транспорта ,связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
4. Земли особо охраняемых территорий и объектов
5. Земли лесного фонда
6. Земли водного фонда

7. Земли запаса

Согласно Земельному кодексу РФ (ст.7), любой земельный участок принадлежит к какой-либо из **категорий земель.**

В каждой категории разрешено несколько **видов использования**. Именно **вид разрешенного использования** и определяет, какую деятельность можно, а какую нельзя осуществлять на конкретном участке земли. При этом некоторые виды использования могут встречаться в различных категориях земель. Так, использование земли под личное подсобное хозяйство возможно на земле как «сельскохозяйственного назначения», так и земле «поселений». Однако, для каждой категории есть свои нюансы, которые следует учитывать при покупке земли с определенной целью.

Земли сельскохозяйственного назначения

К данной категории относят земли за чертой поселений, предоставленные для нужд сельского хозяйства. В их составе выделяют сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, предназначенной для обеспечения защиты от воздействия негативных природных, антропогенных и техногенных явлений, замкнутыми водоемами, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции. Сельскохозяйственные угодья — пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями, — имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране.

Когда необходима площадь для строительства промышленных объектов и для иных несельскохозяйственных нужд, предоставляют угодья, непригодные для сельскохозяйственного производства, или сельскохозяйственные угодья из земель худшего качества по кадастровой стоимости.

Земли населенных пунктов

Таковыми признают земли, используемые и предназначенные для застройки и развития городских и сельских поселений и отделенные их чертой от земель других категорий. Поселения в РФ подразделяют на городские (города, поселки) и сельские (села, станицы, деревни, хутора и т. д.). В зависимости от численности населения городские и сельские подразделяются на:

- сверхкрупные города (свыше 3 млн. чел.);
- крупнейшие города (1–3 млн. чел.);
- крупные города (250 тыс. — 1 млн. чел.);
- большие города (100–250 тыс. чел.);
- средние города (50–100 тыс. чел.);
- малые города и поселки (до 50 тыс. чел.);
- крупные сельские поселения (свыше 5 тыс. чел.);
- большие сельские поселения (1–5 тыс. чел.);
- средние сельские поселения (200–1000 чел.);
- малые сельские поселения (менее 200 чел.).

Использование земель поселений определяется в соответствии с зонированием их территорий, то есть делением на зоны при градостроительном планировании развития территорий и поселений с определением видов градостроительного использования установленных зон и ограничений на их использование. В соответствии с ЗК РФ выделяют следующие территориальные зоны: жилые; общественно-деловые; производственные; инженерных и транспортных инфраструктур; рекреационные; сельскохозяйственного использования; специального назначения; военных объектов; иные.

Для каждой зоны устанавливают градостроительные регламенты, определяющие содержание правового режима отдельных земельных участков. Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливают единый градостроительный регламент. Он обязателен для исполнения всеми собственниками, пользователями, владельцами-арендаторами независимо от форм собственности и иных прав на участки.

В ЗК РФ предусмотрены случаи, когда участки и расположенные на них объекты недвижимости признают не соответствующими градостроительному регламенту. Данная ситуация возникает, если виды использования не входят в перечень разрешенных или размеры не соответствуют предельным значениям, установленным градостроительным регламентом. В результате использование земельных участков и объектов недвижимости может быть запрещено органами местного самоуправления.

К городам и поселениям всегда примыкают земли иных категорий. Зоны, находящиеся за пределами города, но составляющие с ним единую социальную, природную и хозяйственную территорию и не входящие в состав земель иных поселений, ЗК РФ именует пригородными. В их составе выделяют территории сельскохозяйственного производства, зоны отдыха населения, резервные земли для развития города.

Земли промышленного и иного специального назначения

Данная категория земель является самостоятельной. В ее составе в зависимости от характера задач выделяют следующие земли: промышленности; энергетики; транспорта; связи, радиовещания, телевидения и информатики; для обеспечения космической деятельности; земли обороны и безопасности; иного специального назначения. Характерная особенность многих из них — наличие охранных, санитарно-защитных и иных зон с особыми условиями использования. Это ограничивает права собственников, землепользователей и арендаторов земельных участков.

Земли особо охраняемых территорий и объектов

К данной категории относят земли, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение и полностью или частично изъяты из хозяйственного использования и оборота. К ним относят особо охраняемые природные территории, в том числе лечебно-оздоровительные местности и курорты; земли природоохранного, рекреационного, историко-культурного назначения.

Земли лесного фонда, земли водного фонда и земли запаса

К этой категории относят лесные и предназначенные для ведения лесного хозяйства нелесные земли (земли лесного фонда); земли, занятые водными объектами, земли водоохранных зон водных объектов и выделяемые для установления полос отвода и зон охраны водозаборов и иных водохозяйственных сооружений (земли водного фонда); земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленные гражданам и юридическим лицам (земли запаса). Использование земель запаса допускается после перевода их в другую категорию.

Отнесение к категориям, перевод из одной категории в другую осуществляется:

- Правительством РФ — в отношении земель, находящихся в федеральной собственности;
- органами исполнительной власти субъектов РФ — в отношении земель, находящихся в собственности субъектов РФ, и земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в муниципальной и частной собственности;

органами местного самоуправления — в отношении земель, находящихся в муниципальной и частной собственности, за исключением земель сельскохозяйственного назначения.

Типовой перечень видов разрешенного использования земельных участков в составе земель населенных пунктов

Наименование вида разрешенного использования

1 Земельные участки, предназначенные для размещения домов многоэтажной жилой застройки;

2 Земельные участки, предназначенные для размещения домов индивидуальной жилой застройки;

3 Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок;

4 Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений;

5 Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания;

6 Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц;

7 Земельные участки, предназначенные для размещения административных и офисных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии;

8 Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения;

9 Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок;

10 Земельные участки, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов;

11 Земельные участки, предназначенные для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов;

12 Земельные участки, занятые обособленными водными объектами, находящимися в обороте;

13 Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиофикации, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, обороны, безопасности;

14 Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе городскими лесами, скверами, парками, городскими садами;

15 Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования;

16 Земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков; земельные участки земель резерва; земельные участки, занятые водными объектами, изъятыми из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации; земельные участки под полосами отвода водоемов, каналов, коллекторов, набережные.

Оцениваемые земельные участки относятся к категории населенных пунктов, имеют разрешенное использование для жилищного строительства. В дальнейшем будем рассматривать этот сегмент.

11.3Мониторинг цен на земельные участки г Казань [1]

Мониторинг цен разработан некоммерческим партнерством «Союз оценщиков Республики Татарстан» при содействии Министерства земельных и имущественных отношений РТ, Палат (Управлений, Комитета) земельных и имущественных отношений муниципальных районов и городских округов РТ, совместно с Гильдией риэлторов РТ.

Мониторинг цен составлен на основании анализа и статистической обработки рыночных сведений о предложениях и сделках на незастроенные земельные участки, и объекты капитального строительства, полученных из средств массовой информации,

[1] Мониторинг цен объектов недвижимости, земельных участков и арендных ставок по состоянию на 01.09.2017 (разработан НП «Союз оценщиков РТ»)

мультилистинговых систем объявлений, данных риэлторских компаний, результатов аукционов и сделок, совершенных Министерством земельных и имущественных отношений РТ, Палатами (Управлениями, Комитетом) земельных и имущественных отношений муниципальных районов и городских округов РТ за 2017 год.

При определении диапазонов цен была проведена математическая обработка информации с исключением максимальных и минимальных значений стоимости, а также с очевидно недостоверными или противоречивыми сведениями. Результаты математической обработки информации были обсуждены и одобрены Комиссией по разработке мониторинга цен и утверждены Правлением НП «Союз оценщиков Республики Татарстан».

Таблица 11-2

МОНИТОРИНГ ЦЕН
НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
В Г.КАЗАНИ

рублей за 1 кв.метр

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

** информация по единичным сделкам;*
макс. – максимальная цена

11.4 Рынок земельных участков под индивидуальное жилищное строительство в зоне оцениваемого объекта

В данном отчете представлен анализ земельных участков под индивидуальное жилищное строительство, в Советском районе г. Казани, южнее п. Самосырово. Сбор данных для проведения анализа земельных участков производился на основании информации на сайте https://www.avito.ru/ .

Таблица 11-3- ***Предложение земельных участков***

Наименования показателей		Объект аналог					
		1	2	3	4	5	6
Текст объявления		Продаю участок в Советском районе г.Казани, д.Самосырово. кадастровый номер : 16:16:120602: 795 Общей площадью 1017 кв.м. Категория земель : земли населенных пунктов, разрешенное использование : Индивидуальное жилищное строительство.	Продам земельный участок в поселке Самосырово, отличное месторасположение, участок ровный правильной формы, свет на участке, вода скважина, газ планируется в этом году, более подробная информация по телефону и на месте	Для тех, кто хочет жить в своем доме,в черте города!!! Советский район, пос.Самосырово, ул.Мира (за торговым центром Зельгрос). Общая площадь участка 13 соток.Тихое, спокойное,экологически чистое место. Земельный участок абсолютно ровный,квадратной формы, газ, электричество и водоснабжение рядом с участком.Подъездные пути с двух сторон.По желанию клиента возможно межевание.Отличное предложение как для застройщиков,так и для частных лиц. Земля проходит по ипотеке.	Продаю участок в п.самосырово.Газ рядом,электричество есть.Участок 25×40м.под застройку домов.соседи хорошие,в том числе мы.срочно	Продается участок в д. Самосырово, ул. Огородная. Участок угловой, ровный, прямоугольный. Соседи с двух сторон, проезд по улице Огородная асфальт/грунт. Дороги чистят, вокруг жилые дома, живут соседи. Свет подключен, газ рядом, необходима скважина для воды и в/я. Жилая улица. Сосед начал строить дом, поставит забор. Развитый жилой массив. Развитый район за городом, живая природа. По Мамадышскому тракту легко проехать в город – Азино, Советская площадь. Рядом магазины. Остановка в 10 минутах. Разрешение на строительство, проект дома. Один взрослый собственник	Продаю земельный участок в Самосырово., 6 соток, Ровный, прямоугольный, Газ, свет, вода есть. Хорошие подъезные пути. Центр поселка, красивая природа!
1.1	Место нахождения	д.Самосырово	д. Самосырово, ул Огородная	д.Самосырово, ул.Мира	д.Самосырово, ул.Овражная 3д	д.Самосырово, ул. Огородная	д.Самосырово
1.2	Назначение	земли населенных пунктов, ижс	земли населенных пунктов, ижс	земли населенных пунктов, ижс	земли населенных пунктов, ижс	земли населенных пунктов, ижс	земли населенных пунктов, ижс
1.3	Площадь участка, кв.м.	1 017,00	700,00	1 300,00	1 000,0	530,0	600,0
1.4	Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
1.5	Наличие коммуникаций	эл-во вдоль участка, дороги щебень	эл-во вдоль участка, дороги щебень	эл-во вдоль участка, дороги щебень	эл-во вдоль участка, дороги щебень	эл-во вдоль участка, дороги щебень	эл-во вдоль участка, дороги щебень
1.6	Ограничения (обременения) земельного участка	нет	нет	нет	нет	нет	нет
1.7	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
1.8	Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
1.9	Дата продажи	Декабрь 2017	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018

Наименования показателей		Объект аналог					
		1	2	3	4	5	6
1.10	Стоимость земельного участка, руб.	2 600 000	1 502 100	2 980 000	2 500 000	1 400 000	1 440 000
1.11	Цена предложения за 1 кв. м, руб.	2 557	2 146	2 292	2 500	2 642	2 400
1.12	Источник информации	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_937407486	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot._izhs_934167652	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot._izhs_1049128052	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_1095372454	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_5.3_sot._izhs_1066812925	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_1091944424

11.5 Ценообразующие факторы, оказывающие влияние на рыночную стоимость коммерческой недвижимости

В целом общее число ценообразующих факторов составляет более 50, среди которых: правовой статус участка (собственность, долгосрочная или краткосрочная аренда, аренда на инвестиционных условиях), размер и инженерное обеспечение участка, обременения (например, запрет на приватизацию, ведение хозяйственной деятельности или строительство, обязанность обеспечивать возможность деятельности аварийных служб и использования расположенных на участке социальных объектов), плотность будущей застройки и т.д.

Основные ценообразующие факторы земельных участков:

- Направление
- Удаленность от автодорог
- Коммуникации
- Экология и ландшафт, близость к воде
- Юридическая «чистота» и возможность вывода в другие категории.
- Дефицитность

Наибольшее влияние на цену земельного участка оказывает его местоположение. Дороже всего стоят земли с инженерной подготовкой, не требующие перевода из сельскохозяйственного вида использования и расположенные ближе к автодорогам.

Базовые элементы сравнения по ценообразующим факторам для земельных участков представлены в таблице ниже.

Таблица 11-4 ***Элементы сравнения для земельных участков***

Группы элементов сравнения	Подклассы в рамках элемента сравнения	Диапазон влияния фактора на стоимость объекта
Качество передаваемых прав	Передаваемое право	В случае передачи не права собственности, а прав требования, корректировка составляет от 0% до -40% в зависимости от этапа строительства
	Наличие обременений	В случае наличия обременений стоимость объекта может изменяться до -100%
Условия финансирования	Наличие нетипичных условий финансирования (льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств и т.п.)	Степень влияния зависит от конкретных условий финансирования
Условия продажи	Особые условия продажи (наличие финансового давления на сделку, обещание субсидий или льгот на развитие и т.п.)	Степень влияния зависит от конкретных условий продажи
Расходы, производимые непосредственно после покупки	Нетипичные расходы	Степень влияния зависит от вида расходов и обуславливается затратами, которые необходимо внести. Относительно земельных участков это затраты на прокладку коммуникаций, сглаживание рельефа, и др.
Поправка на условия рынка	Дата предложения	В зависимости от даты продажи стоимость объекта недвижимости варьируется в пределах 10%, однако, при существенных изменениях в макроэкономической ситуации данный диапазон может быть расширен.
	Наличие торга и его размер	Размер торга варьируется на стабильных рынках от 0% до 15%. Во время кризисных явлений в экономике может достигать 40%.
Месторасположение	Адрес расположения	Расположение объекта и его окружение значительно влияет на конкурентоспособность объекта на рынке. Местоположение является весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж, оно определяет влияние на стоимость земли «внешних» факторов, связанных с конкретным местом ее расположения.
	Транспортная доступность	Данный фактор влияет на стоимость в случае существенного удаления объектов сравнения.
	Выход на первую линию	Выход на первую линию является положительным фактором, повышающим инвестиционную привлекательность объекта, тогда как обратная ситуация, снижает коммерческую привлекательность объекта.

Группы элементов сравнения	Подклассы в рамках элемента сравнения	Диапазон влияния фактора на стоимость объекта
	Доступность посещения объекта	Стоимость коммерческой недвижимости, имеющей отдельный выход на улицу и свободный подъезд дороже таких же объектов, расположенных на огороженной/обособленной территории
Экономические характеристики	Наличие долгосрочных договоров аренды	В зависимости от арендной ставки по договору влияние может быть как положительным («ставка выше среднерыночных данных»), так и отрицательным («ставка ниже среднерыночных данных»). Влияние на стоимость обуславливается разницей за период аренды рыночной и договорной ставок аренды.
Использование	Наиболее эффективное использование	Корректировка на наиболее эффективное использование может быть значительной. В виду данного факта обычно для расчета используются объекты с аналогичным наиболее эффективным использованием

Большие земельные массивы продаются, как правило, дешевле, поскольку включают не только земли, которые возможно использовать непосредственно под застройку, но и так называемые участки общего пользования, которые отводятся под инфраструктуру.

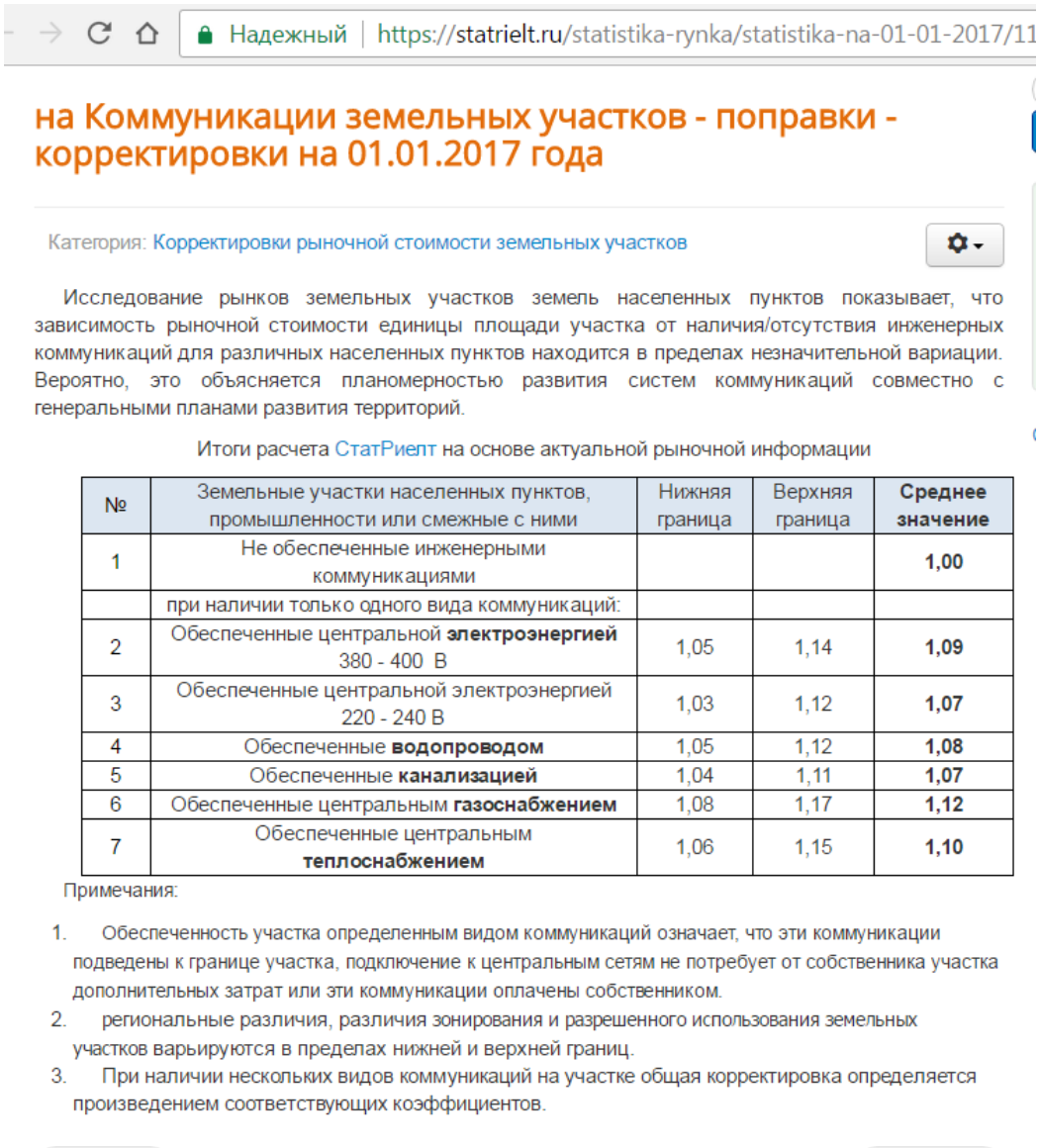
Таблица 11-5 Коэффициент уменьшения/увеличения в зависимости от площади участка под индивидуальное жилищное строительство

Диапазон площадей объекта оценки, кв.м.	Диапазон площадей объекта аналога, кв. м				
	<1500	**1500-3000**	**3000-6000**	**6000-10000**	**>10000**
<1500	**1**	0,98	0,92	0,83	0,78
1500-3000	1,02	**1**	0,94	0,85	0,8
3000-6000	1,09	1,07	**1**	0,9	0,85
6000-10000	1,21	1,18	1,11	**1**	0,94
>10000	1,28	1,25	1,17	1,06	**1**

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2016. Том III. Земельные участки.Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. 2016 год.

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

Таблица 11-6 Среднерыночные корректирующие коэффициенты на наличие коммуникаций для стоимости земельных участков под ижс



Надежный | https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2017/11

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.01.2017 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков

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

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними	Нижняя граница	Верхняя граница	**Среднее значение**
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			**1,00**
	при наличии только одного вида коммуникаций:			
2	Обеспеченные центральной **электроэнергией** 380 - 400 В	1,05	1,14	**1,09**
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В	1,03	1,12	**1,07**
4	Обеспеченные **водопроводом**	1,05	1,12	**1,08**
5	Обеспеченные **канализацией**	1,04	1,11	**1,07**
6	Обеспеченные центральным **газоснабжением**	1,08	1,17	**1,12**
7	Обеспеченные центральным **теплоснабжением**	1,06	1,15	**1,10**

Примечания:

1. Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключение к центральным сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат или эти коммуникации оплачены собственником.
2. региональные различия, различия зонирования и разрешенного использования земельных участков варьируются в пределах нижней и верхней границ.
3. При наличии нескольких видов коммуникаций на участке общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.

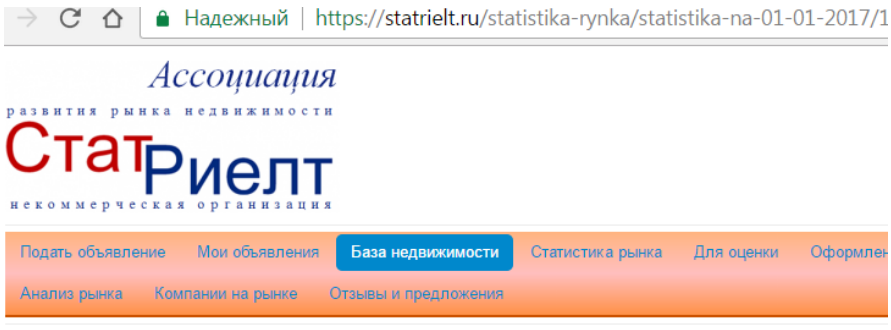
Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2017/110-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/877-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2017-goda

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».

Наиболее оптимальным методом расчета такой скидки является изучение истории продаж ряда объектов и сопоставление цен сделок с ценами предложения. К сожалению, применение данного метода крайне ограничено: профессиональные участники рынка неохотно предоставляют необходимую информацию.

Ассоциация развития рынка недвижимости НО СтатРиелт на сайте https://statrielt.ru/ приводит результаты исследования, которое направлено, в том числе, и на определение поправок на уторгование. Они представлены ниже в таблице 11-7:

Таблица 11-7



Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.01.2017 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков

Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен сделок к ценам предложений земельных участков на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайт Statrielt

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования*)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	**Земли населенных пунктов, для смешанной застройки (офисные, торговые, коммунальные)** - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,87	0,98	**0,92**
2	**Земли населенных пунктов, под многоэтажную преимущественно жилую застройку** - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,91	0,97	**0,94**
3	**Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ** - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,87	0,98	0,92

Источник https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2017/110-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/878-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2017-goda

Вывод: Экономика России продолжает функционировать в условиях кризиса, и потому на рынке недвижимости также сохраняется весьма напряженная ситуация. На фоне сложных политических событий, колебаний курсов валют и некоторого экономического спада большинство игроков на рынке недвижимости Казани заняли осторожную, выжидательную позицию.

Эксперты считают, что 2018 год станет самым сложным для рынка недвижимости России. Согласно данным социологических опросов, даже в предыдущем 2017 году каждый 10-й россиянин отложил приобретение жилья на несколько лет, а каждый 6-й решил перенести это мероприятие и вовсе на неопределенную перспективу.

Восстановление произойдет только в 2019-2020 гг. под влиянием падения ставок по ипотеке, реализации программ государственной поддержки в секторе недвижимости и помощи региональных властей.

Из проанализированных оценщиком предложений, можно сделать вывод, что диапазон цен по земельным участкам в сегменте оцениваемого объекта, колеблется от 2 146 до 2 642 руб. за кв.м. Основными ценообразующими факторами являются – местоположение, наличие коммуникаций, площадь.

12 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Процесс оценки

Процедура оценки в общем случае включает в себя следующие этапы:

I. Сбор информации об объекте оценки:

- инспектирование объекта оценки;
- ознакомление с финансовой, бухгалтерской, технической, эксплуатационной, юридической, и другой документацией на объект оценки;
- беседа с руководителями и другими должностными лицами предприятия Заказчика;
- проведение в случае необходимости специальных экспертиз (технической, правовой, экологической, искусствоведческой и др.) с привлечением специалистов;

II. Изучение сделок и предложений на рынке подобных объектов для региона местоположения объекта оценки:

- сбор информации о сопоставимых объектах (по Республике, городу, району);
- подбор и инспектирование сравнимых объектов;
- сбор экономических данных и рыночных показателей;
- проверка собранной информации;

III. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта.

IV. Использование традиционных подходов для определения рыночной стоимости объектов.

- проведение расчётов, анализа, исследований;
- работа экспертов-оценщиков по определению стоимости объекта оценки;
- согласование результатов и итоговая оценка стоимости объекта;

V. Составление развёрнутого письменного отчета.

Методика проведения оценки земельных участков

Рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени (принцип полезности).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения).

Рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности (далее для целей настоящих рекомендаций – земельной ренты) (принцип ожидания).

Рыночная стоимость земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения имущественных прав на земельный участок.

Рыночная стоимость земельного участка зависит от его местоположения и влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния).

Рыночная стоимость земельного участка определялась исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования). При определении наиболее эффективного использования принимались во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование;

- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- текущее использование земельного участка.

Подходы к оценке земли

Существует три общепринятых подхода к оценке земли:

♦ Сравнительный подход, отражающий совокупность ценообразующих факторов конкретного рынка (спрос и предложение, конкуренцию, ограничение и т.д.), присутствующих на дату оценки;

♦ Доходный подход, отражающий позиции наиболее вероятного покупателя (инвестора);

♦ Затратный подход, отражающий точку зрения по созданию объекта оценки с позиции понесенных затрат.

Выбор того или иного подхода для оценки осуществляется, исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в представленной информации.

В общем случае, при наличии достаточного количества рыночной информации для оценки необходимо применять все три подхода. Невозможность или ограничения применения какого-либо из подходов обосновываются в отчете об оценке.

Расчет стоимости в рамках каждого из трех описанных выше подходов проводится соответствующими методами:

Доходный подход включает три метода:

1) Метод капитализации дохода (земельной ренты). Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Процедура оценки рыночной стоимости земельного участка методом капитализации дохода включает определение капитализируемого дохода, расчет коэффициента капитализации и определение рыночной стоимости земельного участка путем деления дохода на коэффициент капитализации.

В зависимости от целевого назначения земельного участка в качестве дохода могут выступать: земельная рента при оценке сельскохозяйственных и лесных земель; земельная арендная плата при оценке земель поселений; часть дохода от единого объекта недвижимости, приходящаяся на застроенный земельный участок, рассчитанная методом остатка; доход от прироста стоимости земельного участка, получаемый при его продаже в будущем.

2) Метод остатка для земли. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход или возможность коммерческого использования земельного участка, приносящего доход. В случае если доход рассчитан от коммерческого использования земельного участка, необходимо из этого дохода вычесть доход не относящихся к земельному участку или из капитализированного дохода вычесть рыночную стоимость активов, не относящихся к земельному участку.

3) Метод предполагаемого использования. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Расчет стоимости земельного участка определяется путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

В данном отчете ни один из методов доходного подхода не может быть применен. Метод капитализации дохода (земельной ренты) не использовался, так как нет информации о рыночных арендных ставках на подобные земельные участки. Ввиду отсутствия информации о застройке участка (проект, сметная документация), метод остатка и метод предполагаемого использования не применимы.

Таким образом, ввиду отсутствия достоверной информации, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы, доходный подход в данном отчете при оценке объекта оценки не применялся (п. 16 ФСО №1).

Затратный подход. В соответствии с Методическими рекомендациями, утвержденными распоряжением Минимущества РФ от 6 марта 2002 г. N 568-р, по определению рыночной стоимости земельных участков при расчете стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка элементы затратного подхода используются в методах остатка и выделения. В этих же рекомендациях указывается, что в случае применения иных методов в отчете об оценке целесообразно раскрыть их содержание и обосновать данный метод. К таким методам относятся оценка земель населенных пунктов исходя из затрат на воспроизводство и замещение инфраструктуры, а также оценка земель по условиям инвестиционных контрактов.

Таким образом, ввиду отсутствия достоверной информации, позволяющей определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки, затратный подход в данном отчете при оценке объекта оценки не применялся (п. 19 ФСО №1).

Сравнительный подход при оценке земельного участка реализуется следующими методами:

1) Метод сравнения продаж. Метод используется для оценки земельных участков, занятых строениями и сооружениями (далее – застроенных участков), и земельных участков, не занятых строениями и сооружениями (далее – незастроенных земельных участков). Условие применения метода — наличие информации о ценах сделок с незастроенными земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии достоверной информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложений (спроса). С помощью применения данного метода, рыночная стоимость земельного участка определяется путем корректирования рыночных цен участков, выбранных в качестве аналогов для сравнения с объектом оценки.

2) Метод выделения. Метод используется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода - наличие информации о ценах сделок или предложения (спроса) с объектами недвижимости, включающими в себя аналогичные земельные участки. Данный метод применяется, как правило, при определении стоимости земельного участка, имеющего типовую застройку (дачные домики, коттеджные поселки). Земельные участки должны иметь одинаковый размер. Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка методом выделения производится путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

3) Метод распределения. Данный метод используется также для оценки застроенных земельных участков и предполагает, что для каждого типа застройки земельного участка существует определенная пропорция между стоимостью земли и стоимостью улучшений. Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка методом распределения определяется путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятную долю стоимости земельных участков в рыночной стоимости недвижимости.

Метод дает более точные результаты для участков с относительно новыми зданиями, на которые имеются сметы расходов. С увеличением возраста построек отношение стоимости земли к общей стоимости единого объекта недвижимости увеличивается.

Поскольку методы выделения и распределения применяются при оценке застроенных земельных участков, в представленном отчете оценка методом сравнения продаж является наиболее объективной.

ВЫВОД О ПРИМЕНИМОСТИ ОПИСАННЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ НАСТОЯЩЕЙ ОЦЕНКИ

Руководствуясь п.11 ФСО №1, который гласит: "Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, затратный и доходный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации», Оценщик пришел к выводу, что при определении справедливой стоимости земельного участка, применим метод сравнения продаж, основанный на сравнительном подходе, поскольку в условиях развитого рынка, дает наиболее достоверные результаты.

13 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ РАСЧЕТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оценка стоимости объектов недвижимости с использованием сравнительного подхода

Метод сравнения продаж (метод сравнительного анализа продаж) наиболее распространен в российской оценочной практике, т.к. основан на рынке продаж недвижимости и доступности используемой информации при проведении оценки, поэтому в данном отчете при расчете стоимости сравнительным подходом использовался именно этот метод.

Процедура оценки при использовании метода сопоставимых продаж включает следующие шаги:

- *изучение рынка и выбор среды продаж и листингов (предложений на продажу), т.е. объектов-аналогов, наиболее сопоставимых с оцениваемым объектом;*
- *сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, о дате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых особых условиях сделки;*
- *анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым объектом по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;*
- *корректировка цены продажи или запрашиваемой (листинговой) цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом; величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода "сопоставимых пар", регрессионного анализа долларовых и процентных поправок;*
- *согласование скорректированных цен сопоставимых объектов и определение итогового показателя стоимости оцениваемого объекта.*

В рамках сравнительного подхода при определении стоимости объекта недвижимости используется методика сравнительного анализа. Анализ данных, внесение поправок в цены продаж сопоставимых объектов должен осуществляться по двум направлениям: элементам сравнения и единицам сравнения.

К элементам сравнения относятся:

а) состав передаваемых прав собственности на недвижимость;

б) условия финансирования (оплата с рассрочкой или единовременно за объект покупки в целом);

в) условия продажи (срочная продажа, продажа с целью погашения долга);

г) дата продажи;

д) место расположения (престижность района, отдаленность от транспортных магистралей, объектов жизнеобеспечения и т.п.);

е) физические характеристики (износ, функциональная пригодность и т.п.);

ж) характер использования;

и) компоненты стоимости, не связанные с оцениваемым объектом.

Внесение поправок в цены сопоставимых объектов производятся в следующей последовательности:

1) осуществляется корректировка цен по элементам сравнения:

- в первую очередь производятся корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка (позиции "а"-"г"), которые проводятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату;

- во вторую очередь - корректировки, относящиеся непосредственно к объекту оценки (позиции "д"-"и"), которые производятся путем применения указанных корректировок к результату , полученному после корректировок в первой группе ("а"-"г") в любом порядке.

2) проводится корректировка на различие в единицах сравнения.

При этом каждая последующая корректировка должна осуществляться на основе результата предыдущей корректировки.

Допустимы поправки, как в процентах, так и в денежных суммах. Возможно одновременное использование корректировок в процентах и денежных суммах. Надо также учитывать, что если по какому-либо элементу сравнения аналогичный объект лучше, чем оцениваемый, то поправка вносится со знаком минус, исходя из того, за сколько был бы продан объект-аналог, если бы по данной характеристике он был бы аналогичен оцениваемому объекту.

Окончательное решение о величине стоимости, определенной методом сравнения продаж, принимается на основе анализа скорректированных цен продаж сопоставимых объектов.

При сравнительном анализе стоимости объекта мы опирались на цены предложения, опубликованные в периодических изданиях и на сайтах http://www.avito.ru/kazan/. Основным критерием отбора объектов-аналогов выступали сопоставимость объектов-аналогов и объектов оценки по основным ценообразующим критериям, таким как - местоположение, назначение, функциональное использование.

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах – все найденные сопоставимые объекты приведены в разделе «Анализ рынка объекта оценки» Отчета, на стр. 32-33.

Из всего объема найденных объектов-аналогов Оценщик отобрал для дальнейших расчетов объекты, наиболее сопоставимые по основным параметрам сравнения с объектами оценки.

Часть участка кадастровый номер 16:16:000000:7327 площадью 11 692,0 кв.м. согласно проекта планировки поселка попадает под внутренние дороги и проезды, т.е. составляют инфраструктуру поселка. Данная часть участка не несет коммерческой привлекательности как самостоятельный объект, а увеличивает ценность земель под ижс всего вновь сформированного поселка.

Расчет справедливой стоимости объектов оценки приведен в нижеследующих таблицах:

Таблица 13-1– Расчет справедливой стоимости земельного участка кад.№ 16:16:120602:3685 методом сравнения продаж

Наименования показателей		Объект оценки	Объект аналог					
		Земельный участок	1	2	3	4	5	6
			1. Характеристика объекта оценки и аналогов					
1.1	Место нахождения	РТ, г. Казань Советский район, южнее Самосырово	д.Самосырово	д. Самосырово, ул Огородная	д.Самосырово, ул.Мира	д.Самосырово, ул.Овражная 3д	д.Самосырово, ул. Огородная	д.Самосырово
1.2	Назначение	земли населенных пунктов, ижс	земли населенных пунктов, ижс	земли населенных пунктов, ижс	земли населенных пунктов, ижс	земли населенных пунктов, ижс	земли населенных пунктов, ижс	земли населенных пунктов, ижс
1.3	Площадь участка, кв.м.	600	1 017,00	700,00	1 300,00	1 000,0	530,0	600,0
1.4	Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
1.5	Наличие коммуникаций	эл-во вдоль участка, дороги щебень	эл-во вдоль участка, дороги щебень	эл-во вдоль участка, дороги щебень	эл-во вдоль участка, дороги щебень	эл-во вдоль участка, дороги щебень	эл-во вдоль участка, дороги щебень	эл-во вдоль участка, дороги щебень
1.6	Ограничения (обременения) земельного участка	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
1.7	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
1.8	Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
1.9	Дата продажи	Январь 2018	Декабрь 2017	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018
1.10	Стоимость земельного участка, руб.	X	2 600 000	1 502 100	2 980 000	2 500 000	1 400 000	1 440 000
1.11	Цена предложения за 1 кв. м, руб.	X	2 557	2 146	2 292	2 500	2 642	2 400
1.12	Источник информации	X	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_937407486	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot._izhs_934167652	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot._izhs_1049128052	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_1095372454	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_5.3_sot._izhs_1066812925	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_1091944424
			2. Корректировки цен продаж					
2.1.	На передаваемые права	X	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
	Скорректированная цена	X	2 557	2 146	2 292	2 500	2 642	2 400
2.2.	На условия финансирования	X	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
	Скорректированная	X	2 557	2 146	2 292	2 500	2 642	2 400

Наименования показателей		Объект оценки	Объект аналог					
		Земельный участок	1	2	3	4	5	6
	цена							
2.3.	На условия продажи	X	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
	Скорректированная цена	X	2 557	2 146	2 292	2 500	2 642	2 400
2.4.	На дату продажи	X	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
	Скорректированная цена	X	2 557	2 146	2 292	2 500	2 642	2 400
2.5.	На месторасположение	X	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
	Скорректированная цена	X	2 557	2 146	2 292	2 500	2 642	2 400
2.6.	На назначение участка	X	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
	Скорректированная цена	X	2 557	2 146	2 292	2 500	2 642	2 400
2.7.	На наличие коммуникаций	X	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
	Скорректированная цена	X	2 557	2 146	2 292	2 500	2 642	2 400
2.8.	На качество подъездных дорог	X	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
	Скорректированная цена	X	2 557	2 146	2 292	2 500	2 642	2 400
2.9.	На площадь	X	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
	Скорректированная цена	X	2 557	2 146	2 292	2 500	2 642	2 400
2.10.	На торг	X	0,920	0,920	0,920	0,920	0,920	0,920
	Скорректированная цена	X	2 352	1 974	2 109	2 300	2 430	2 208
3.	Среднеарифметическая скорректированная цена предложения 1 кв. м земельного участка, руб.	X	2 229					
4.	Стоимость земельного участка, руб.	X	1 337 332					

Таблица 13-2– Расчет справедливой стоимости земельного участка кад.№ 16:16:000000:732 методом сравнения продаж

Наименования показателей		Объект оценки	Объект аналог					
		Земельный участок	1	2	3	4	5	6
			1. Характеристика объекта оценки и аналогов					
1.1	Место нахождения	РТ, г. Казань Советский район, южнее Самосырово	д.Самосырово	д. Самосырово, ул Огородная	д.Самосырово, ул.Мира	д.Самосырово, ул.Овражная 3д	д.Самосырово, ул. Огородная	д.Самосырово
1.2	Назначение	земли населенных пунктов, ижс	земли населенных пунктов, ижс	земли населенных пунктов, ижс	земли населенных пунктов, ижс	земли населенных пунктов, ижс	земли населенных пунктов, ижс	земли населенных пунктов, ижс
1.3	Площадь участка, кв.м.	2959	1 017,00	700,00	1 300,00	1 000,0	530,0	600,0
1.4	Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
1.5	Наличие коммуникаций	эл-во вдоль участка, дороги щебень	эл-во вдоль участка, дороги щебень	эл-во вдоль участка, дороги щебень	эл-во вдоль участка, дороги щебень	эл-во вдоль участка, дороги щебень	эл-во вдоль участка, дороги щебень	эл-во вдоль участка, дороги щебень
1.6	Ограничения (обременения) земельного участка	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
1.7	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
1.8	Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
1.9	Дата продажи	Январь 2018	Декабрь 2017	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018
1.10	Стоимость земельного участка, руб.	X	2 600 000	1 502 100	2 980 000	2 500 000	1 400 000	1 440 000
1.11	Цена предложения за 1 кв. м, руб.	X	2 557	2 146	2 292	2 500	2 642	2 400
1.12	Источник информации	X	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_937407486	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot._izhs_934167652	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot._izhs_1049128052	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_1095372454	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_5.3_sot._izhs_1066812925	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_1091944424
			2. Корректировки цен продаж					
2.1.	На передаваемые права	X	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
	Скорректированная цена	X	2 557	2 146	2 292	2 500	2 642	2 400
2.2.	На условия финансирования	X	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
	Скорректированная	X	2 557	2 146	2 292	2 500	2 642	2 400

Наименования показателей		Объект оценки	Объект аналог					
		Земельный участок	1	2	3	4	5	6
	цена							
2.3.	На условия продажи	X	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
	Скорректированная цена	X	2 557	2 146	2 292	2 500	2 642	2 400
2.4.	На дату продажи	X	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
	Скорректированная цена	X	2 557	2 146	2 292	2 500	2 642	2 400
2.5.	На месторасположение	X	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
	Скорректированная цена	X	2 557	2 146	2 292	2 500	2 642	2 400
2.6.	На назначение участка	X	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
	Скорректированная цена	X	2 557	2 146	2 292	2 500	2 642	2 400
2.7.	На наличие коммуникаций	X	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
	Скорректированная цена	X	2 557	2 146	2 292	2 500	2 642	2 400
2.8.	На площадь	X	1,020	1,020	1,020	1,020	1,020	1,020
	Скорректированная цена	X	2 608	2 189	2 338	2 550	2 694	2 448
2.9.	На торг	X	0,920	0,920	0,920	0,920	0,920	0,920
	Скорректированная цена	X	2 399	2 014	2 151	2 346	2 479	2 252
3.	Среднеарифметическая скорректированная цена предложения 1 кв. м земельного участка, руб.	X	2 273					

В ходе анализа к ценам продаж были внесены поправки на различия, существующие между сравнимыми объектами и оцениваемым имуществом. В процессе оценки Оценщик вносил следующие виды корректировок:

- на передаваемые права;
- на условия финансирования и продажи;
- на дату продажи;
- на место расположения;
- на назначение участка;
- на площадь;
- на коммуникации;
- на торг.

Все корректировки, вносились в относительном выражении в цену предложения объекта-аналога, полученного на основе результата предыдущей корректировки.

Корректировка на передаваемые права, на условия финансирования и на условия продажи. Корректировка на передаваемые права равна единице, поскольку передаются права собственности.

В современной экономике существует ряд способов финансирования сделок с недвижимостью, основной альтернативой единовременному выкупу за полную стоимость с оплатой денежными средствами, служат различные способы привлечения кредитных ресурсов, а также покупка в рассрочку. В данном случае нами рассматривается возможность единовременной продажи, а также условия выставления объектов на продажу, учитывают именно единовременные условия финансирования. Поэтому корректировка на условия финансирования равна 1.

Условия продажи объектов аналогов и объекта оценки рыночные, когда объекты могут быть отчуждены на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства. Поэтому корректировка на условия продажи равна 1.

Корректировка на дату продажи. Для объектов-аналогов, представленных на продажу в декабре 2017г.- январе 2018г., равна единице, поскольку дата их предложения/продажи приближена к дате оценки, т.е. за этот период не наблюдалось какого-либо колебания цен.

Корректировка на местоположение.

Все объекты-аналоги расположены в восточном направлении г.Казань, в районе Советского района южнее п. Самосырово, также как оцениваемые объекты, следовательно, поправка равна 1.

Корректировка на назначение участков. Объекты-аналоги по своему назначению схожи с объектами оценки, относятся к землям населенных пунктов, под ижс, поэтому данная поправка равна 1.

Корректировка на площадь.

При расчете стоимости земельного участка кад.№ 16:16:120602:3685 поправка на площадь равна 1, поскольку участки находятся в одном сегменте (таблиа 13-1), а в таблице 13-2 площадь объекта равна 2 959км.м, так как аналоги имеют разницу в площадях, применялась корректировка в размере 1,02 (согласно таблице 11.5).

Корректировка на коммуникации. Объекты-аналоги обеспечены электричеством, также как оцениваемые объекты, поправка равна 1.

Корректировка на торг. Цена аналогов является ценой предложения, поэтому к ним применена поправка в размере 0,92 (скидка на цены земельных участков под ижс)

После расчета поправки производится расчет стоимости 1 кв. м, путем умножения стоимости 1 кв.м. аналога земельного участка на величину полученной поправки.

Итоговая стоимость объектов, полученная с помощью сравнительного подхода, была определена как среднеарифметическая скорректированных удельных показателей цен аналогов.

Часть участка кадастровый номер 16:16:000000:7327 площадью 11692 кв.м. согласно проекта планировки поселка попадает под внутренние дороги и проезды, т.е. составляют инфраструктуру поселка. Данная часть участка не несет коммерческой привлекательности как самостоятельный объект, а увеличивает ценность земель под ижс всего вновь сформированного поселка. Стоимость данного участка равна минимальной положительной величине – 1 руб.

Таблица 13-4 Сводная таблица по сравнительному методу

№ п/п	Наименование объекта	Площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Справедливая стоимость (Метод сопоставимых продаж), руб.
1	Земельный участок категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), общая площадь 600 кв. м – кадастровый номер 16:16:120602:3685. Адрес местоположения: установлен относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО г.Казань, г.Казань	600	2 229	**1 337 332**
2	Земельный участок категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), общая площадь 11692 кв. м – кадастровый номер 16:16:000000:7327. Адрес местоположения: установлен относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО г.Казань, г.Казань	11 692		**6 735 902**
	в том числе:			
	ижс	2 959,0	2 273	6 727 179
	дорога	8 723,0	1	8 723

14 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласование полученных показателей стоимости заключается в сведении стоимостных показателей, полученных на основе применяемых подходов к единой итоговой средневзвешенной величине справедливой стоимости оцениваемого объекта.

В данной оценке, при расчете стоимости свободных от застройки земельных участков, применялся только метод сопоставимых продаж, присваиваем ему вес -1.

Расчет итоговой справедливой стоимости объектов недвижимости, равный сумме произведений значений альтернатив и соответствующих им весов, приведен в табл.14-1.

Таблица 14-1– Согласование результатов оценки

№ п/п	Подход/наименование объекта	Метод сопоставимых продаж	Средневзвешенная стоимость, руб.	Итоговая справедливая стоимость (с учетом округлен.), руб.
	Удельный вес	**1,00**	**1,00**	
1	Земельный участок категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), общая площадь 600 кв. м – кадастровый номер 16:16:120602:3685. Адрес местоположения: установлен относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО г.Казань, г.Казань	1 337 332	1 337 332	1 337 000
2	Земельный участок категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), общая площадь 11692 кв. м – кадастровый номер 16:16:000000:7327. Адрес местоположения: установлен относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО г.Казань, г.Казань	6 735 902	6 735 902	6 736 000
	Итого	**8 073 234**	**8 073 234**	**8 073 000**

15 СЕРТИФИКАЦИЯ

СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Подписавшие данный отчет оценщики настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

1 Факты, изложенные в заключении, верны и соответствуют действительности.

2 Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.

3 Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

4 Оценка была проведена, а заключение составлено в соответствии с Федеральными стандартами оценки №1, 2, 3, утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297, 298, 299, а также Федеральным стандартом оценки №7, утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. №611 и нормативно-методическими документами по оценке имущества и переоценке основных фондов.

5 Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны оценщиками с наибольшей степенью использования знаний и умений, с применением доступных для этого средств и методов, и являются на их взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

С уважением, ВРИО директора
ООО «ИК «БИЗНЕС - СОДЕЙСТВИЕ» /Вахрамеева В.О. /

Оценщик: /Карасев А.А./

16 СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1 Гражданский кодекс Российской Федерации.

2 Земельный кодекс Российской Федерации.

3 Федеральный Закон от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

4 ФСО №1, 2, 3, утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297, 298, 299, ФСО №7, утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. N 611.

5 Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (ред. от 17.12.2014)

6 Распоряжение Минимущества РФ от 6 марта 2002г. N 568-р "Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков"

7 Справочник оценщика недвижимости – 2016 Том 3. Земельные участки/ Издание четвертое актуализированное и расширенное. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016.

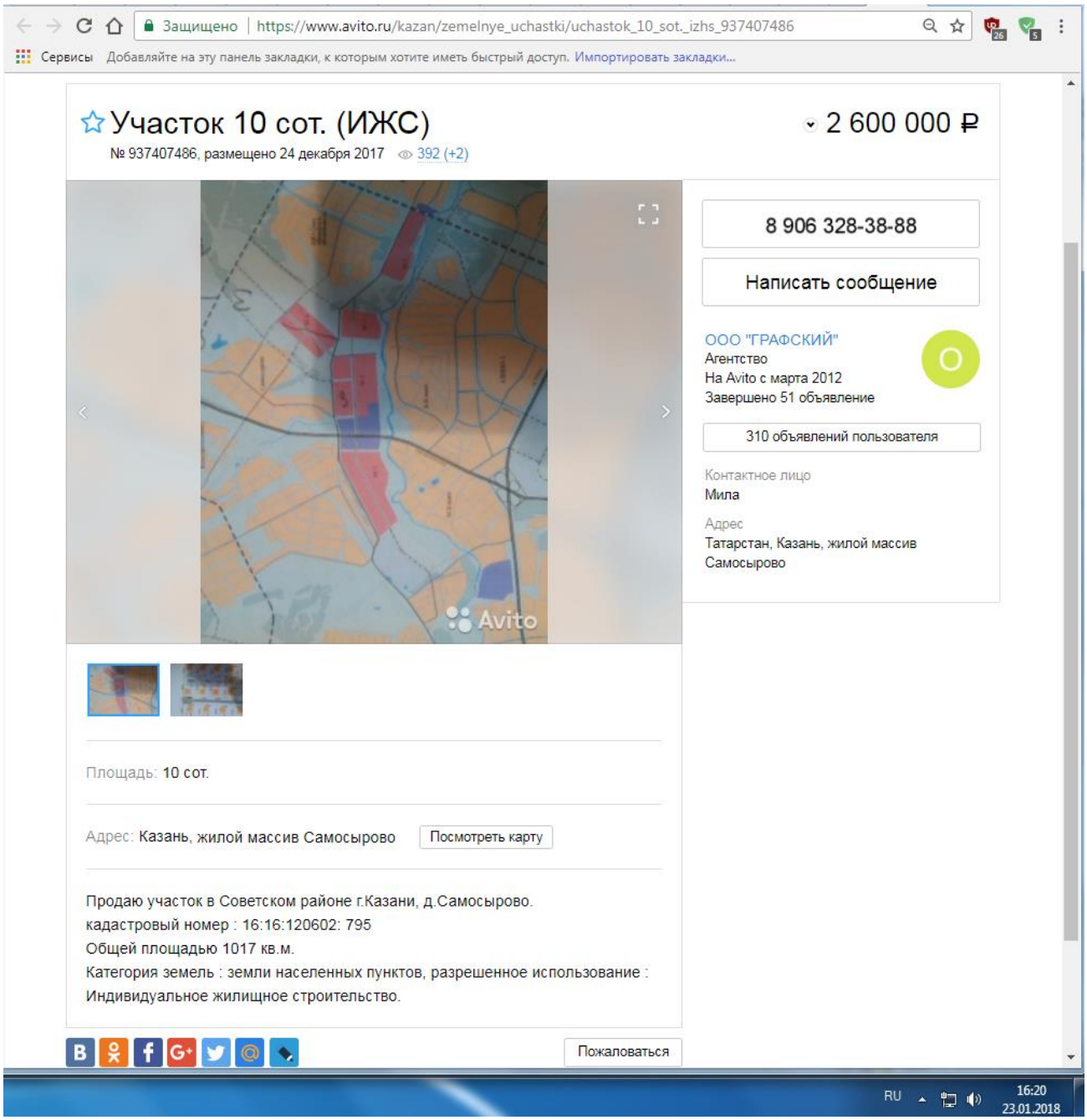
8 «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №18) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2016.

9 Источники информации, представленные в сети Интернет: http://www.kazned.ru/, http://kazan.irr.ru, http://www.avito.ru/ .

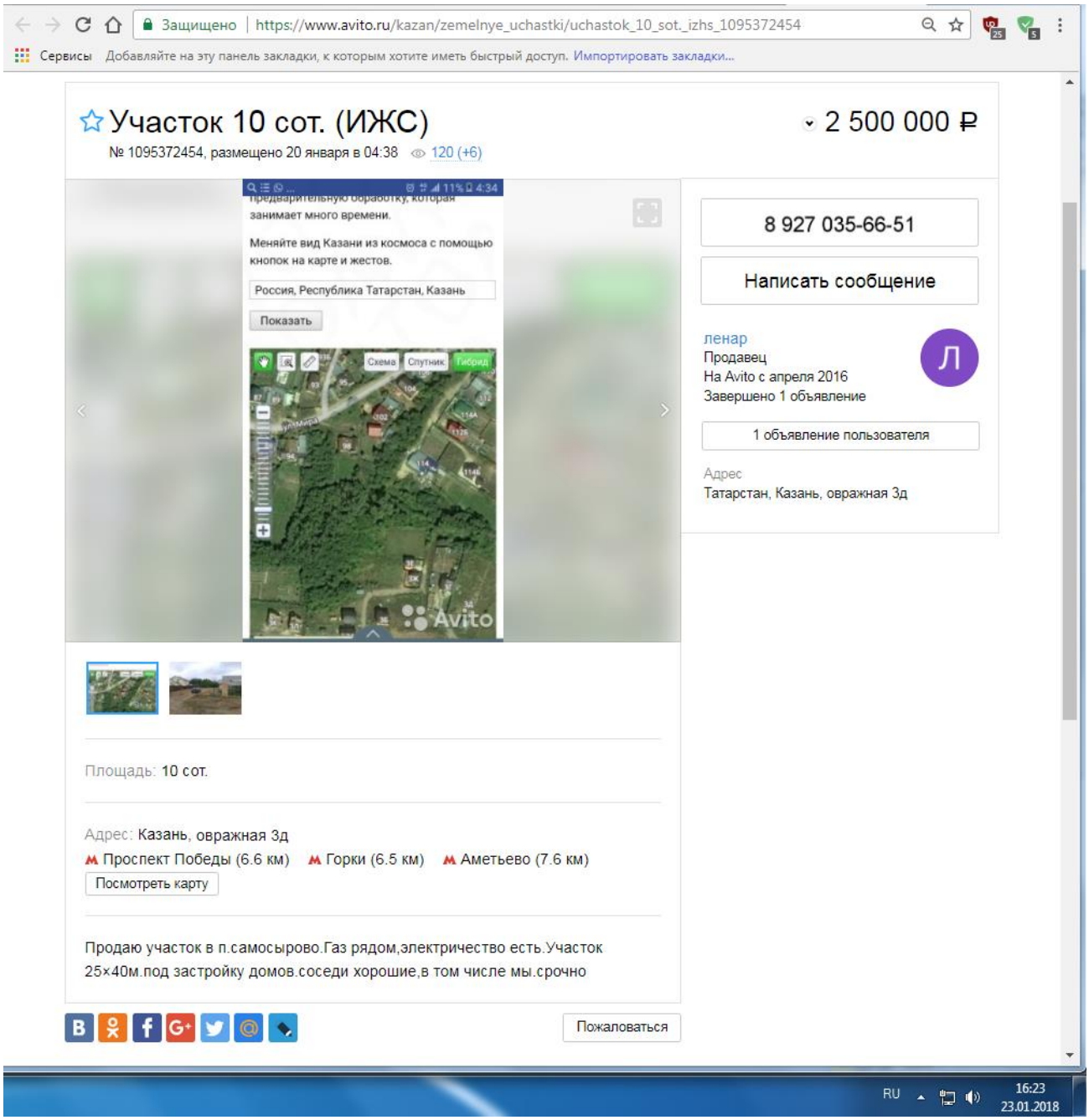
17 ПРИЛОЖЕНИЯ

Скриншоты объявлений о продаже объектов аналогов

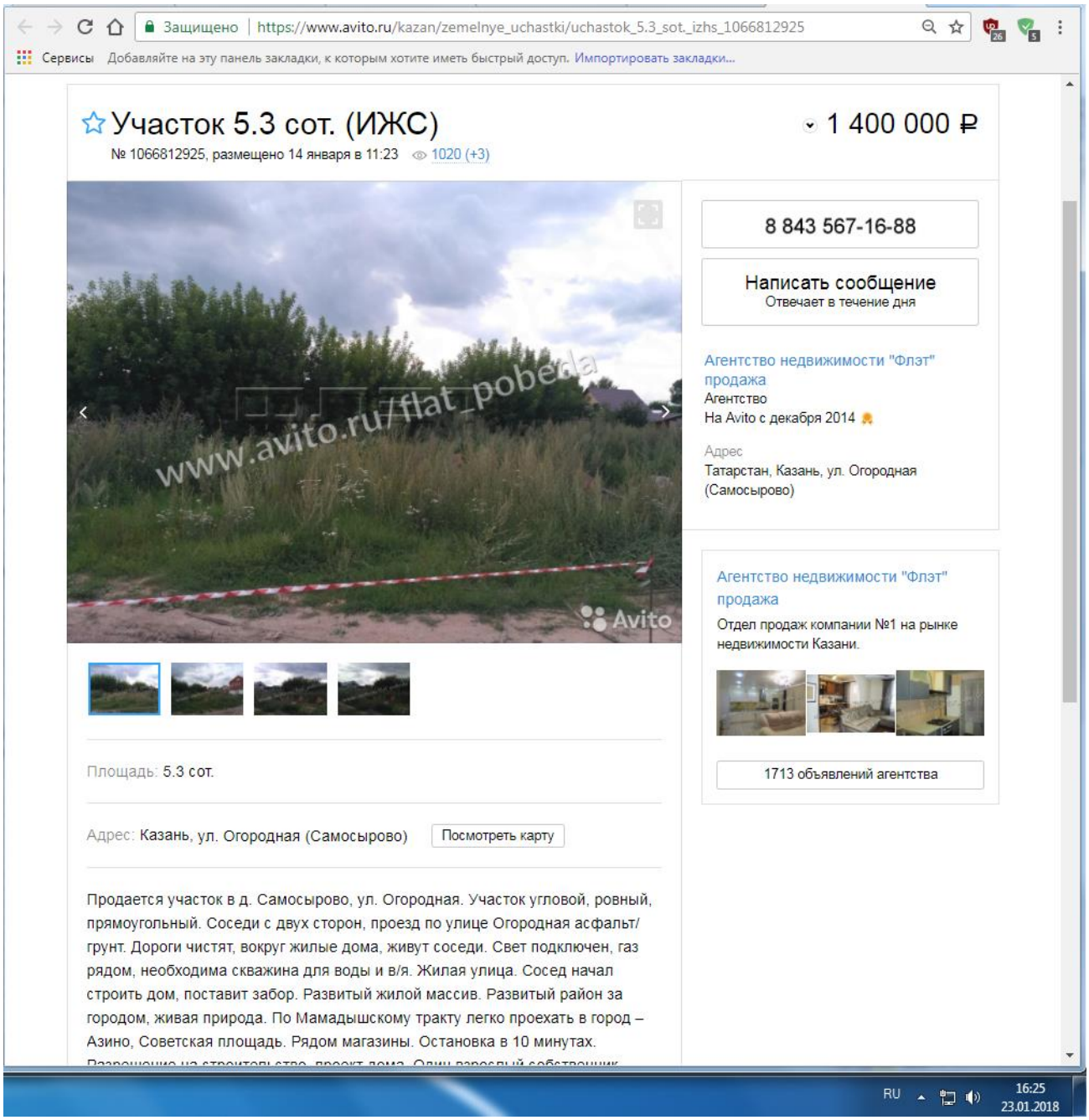
https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_937407486



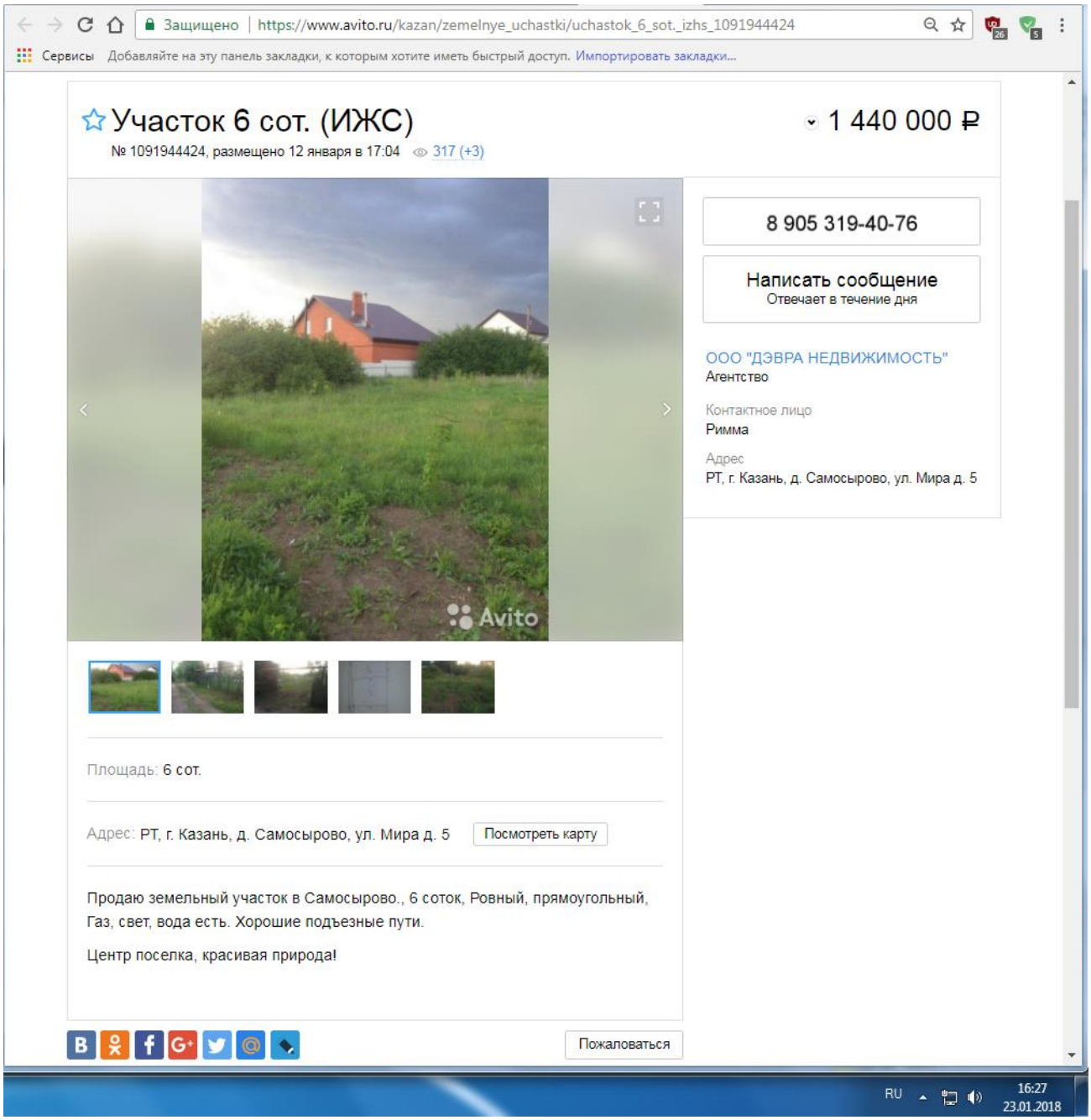
https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_1095372454



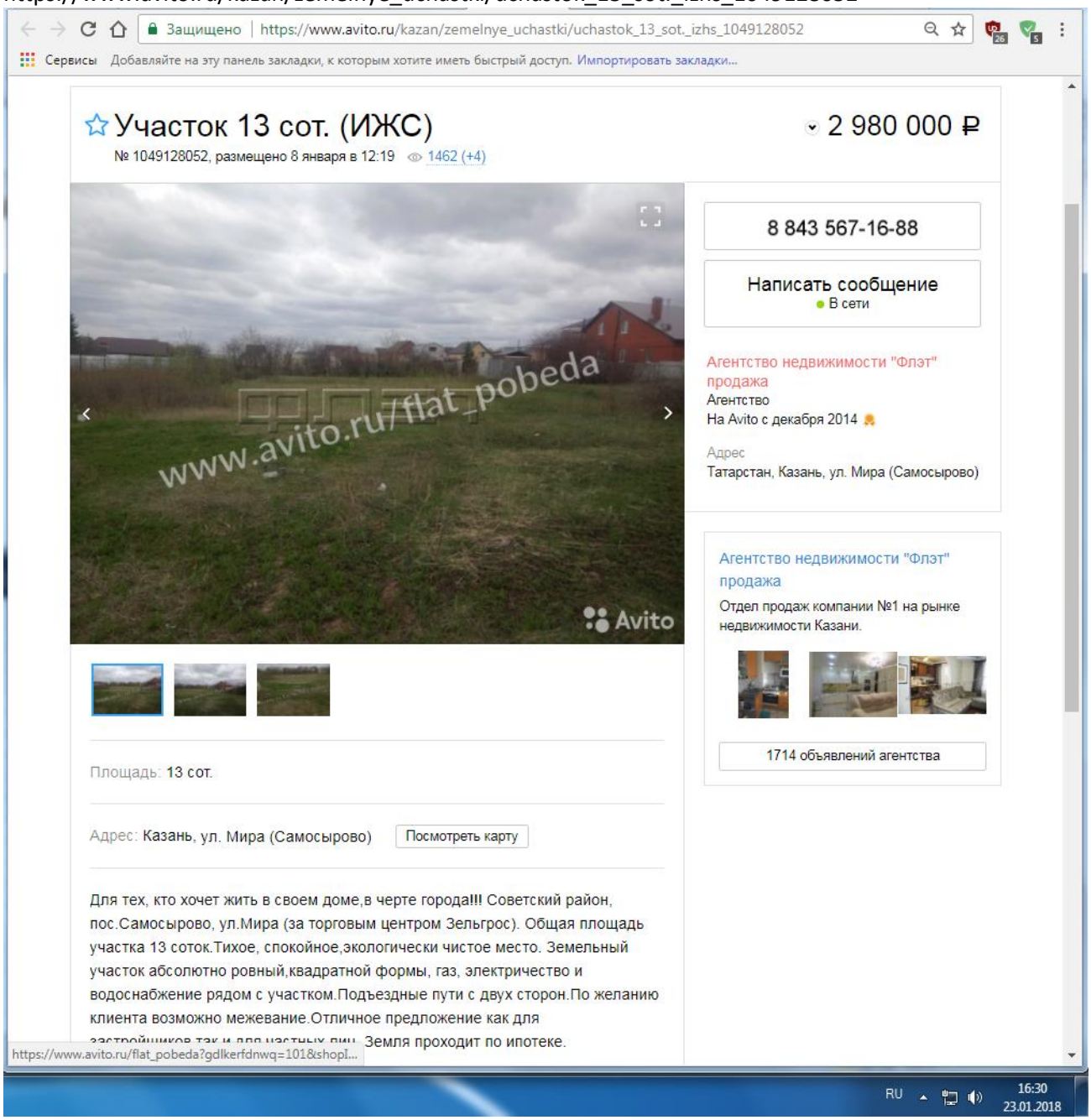
https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_5.3_sot._izhs_1066812925



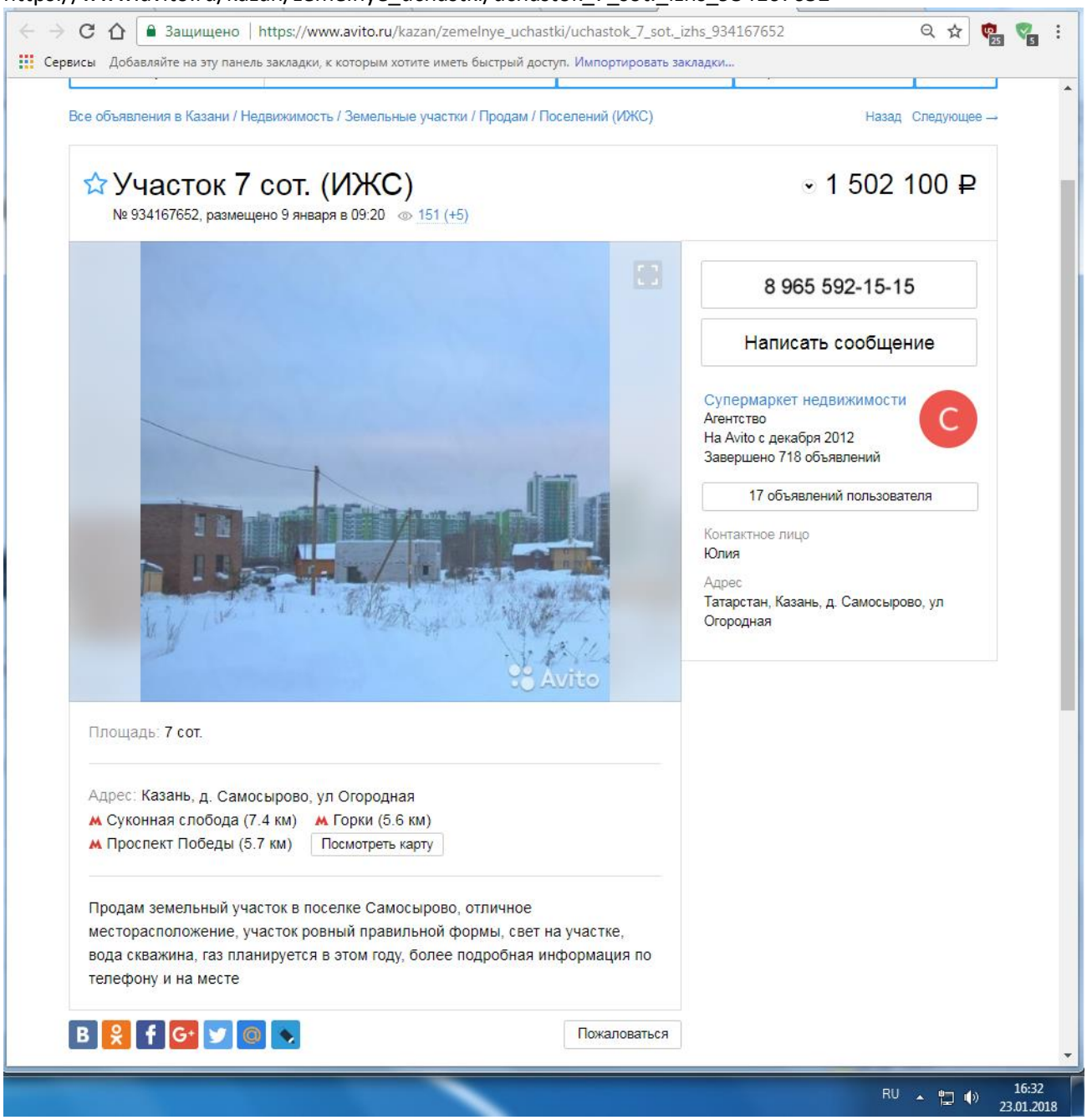
https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_1091944424



https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot._izhs_1049128052



https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot._izhs_934167652



Копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

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

Раздел 1

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
22.01.2018			
Кадастровый номер:		**16:16:120602:3685**	

Номер кадастрового квартала:	16:16:120602
Дата присвоения кадастрового номера:	22.01.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО г Казань, г Казань
Площадь:	600 +/- 9кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	733902
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства)
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 16:16:000000:7058. 378; 6-П-17; 18.01.2017 Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 16:16:000000:7327.
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Казанский земельный инвестиционный фонд" под управлением ООО "Управляющая компания "Капитал-Траст-Инвест"

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Михайлова Э. Г.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

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

Раздел 1

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
22.01.2018			
Кадастровый номер:		**16:16:000000:7327**	

Номер кадастрового квартала:	16:16:000000
Дата присвоения кадастрового номера:	22.01.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО г Казань, г Казань
Площадь:	11692 +/- 38кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	14301303.64
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства)
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 16:16:000000:7058. 378; 6-П-17; 18.01.2017 Посредством данного земельного участка обеспечен доступ к земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 16:16:120602:3685.
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Казанский земельный инвестиционный фонд" под управлением ООО "Управляющая компания "Капитал-Траст-Инвест"

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Михайлова Э. Г.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Общество
с ограниченной
ответственностью
"Управляющая компания
"Капитал-Траст-Инвест"

Лицензия ФСФР России на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00613 от 18.11.2008 года (срок действия: бессрочно)

420029, Республика Татарстан, г.Казань,
ул.Сибирский тракт, д.34, корп.5
Расчетный счет № 40701810462000000125
Отделение №8610 Сбербанка России
Корреспондентский счет № 30101810600000000603
БИК 049205603 ИНН/КПП 1660108972/166001001
ОГРН 1071690075930

420029, Республика Татарстан, г.Казань,
ул.Сибирский тракт, д.34, корп.5 а/я 173
Тел./факс: (843) 510-98-12
E-mail: info@uk-capitalinvest.ru
Internet: www.uk-capitalinvest.ru

Распоряжение №02-004-18

г. Казань «19» 01 2018 г.

О разделе земельного участка

В целях наиболее эффективного использования земельных участков, собственником которых являются владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Казанский земельный инвестиционный фонд» (далее - Фонд) под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Капитал-Траст-Инвест», на основании ст.260 ГК РФ, ст.ст. 11.2, 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации:

1. Разделить земельный участок с кадастровым номером 16:16:000000:7058, общей площадью 12292 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, МО «г.Казань», г.Казань, принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Казанский земельный инвестиционный фонд» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Капитал-Траст-Инвест», на два земельных участка площадью 600 кв. м и 11692 кв. м.
2. Обратиться в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) с целью проведения кадастрового учета и государственной регистрации права собственности на земельные участки.
3. Произвести оценку новых земельных участков для целей включения последних в состав имущества Фонда.

Генеральный директор В.Ю.Борисов

Общество
с ограниченной
ответственностью
"Управляющая компания
"Капитал-Траст-Инвест"

Лицензия ФСФР России на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00613 от 18.11.2008 года (срок действия: бессрочно)

420029, Республика Татарстан, г.Казань, ул. Сибирский тракт, д.34, корп.5
Расчетный счет № 40701810462000000125
в отделении № 8610 Сбербанка России г. Казань
Корреспондентский счет № 30101810600000000603
БИК 049205603 ИНН/КПП 1660108972/166001001

420029, Республика Татарстан, г.Казань, ул.Сибирский тракт, д.34, корп.5 а/я 173
Тел./факс: (843)510-98-12
E-mail: info@uk-capitalinvest.ru
Internet: www.uk-capitalinvest.ru

№ 1-560 от "16" ЯНВАРЯ 2018г.

Согласие на распоряжение имуществом

ООО «УК «Капитал-Траст-Инвест» просит дать согласие на распоряжение имуществом **Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Казанский земельный инвестиционный фонд"** в соответствии со следующими условиями:

Характер (способ) предполагаемого распоряжения имуществом:
Заключение заявки к договору на выполнение кадастровых работ

Сведения о документе, на основании которого предполагается распоряжение имуществом:
Заявка №001-1-18 к договору на выполнение кадастровых работ №6-П-17 от 18.01.2017г.

Сведения, позволяющие идентифицировать контрагента(ов):
Исполнитель: АО «Поволжский антикризисный институт», ИНН 1660143832, ОГРН 1101690049603

Описание имущества, являющегося предметом (объектом) сделки:
земельный участок с кадастровым номером 16:16:000000:7058, общей площадью 12292 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), расположенный по адресу: Республика Татарстан, МО «г. Казань», г. Казань, номер государственный регистрации права 16:16:000000:7058-16/001/2017-2 от 04.09.2017г.

Сумма сделки (или способ ее определения) с указанием валюты сделки:

Срок (дата) исполнения обязательств:
с _____2018г. по 12.03.2018г.

Иные существенные условия:

№ п/п	Наименование работ	Сроки выполнения работ
1	Образование 2 земельных участков путём раздела исходного земельного участка с кадастровым номером 16:16:000000:7058	_____2018г. – 12.03.2018г.

Приложения: **Проект заявки №001-1-18 к договору на выполнение кадастровых работ №6-П-17 от 18.01.2017г.**

Генеральный директор **(В.Ю. Борисов)**

М.П.

☑ **СОГЛАСОВАНО при условии соблюдения управляющей компанией ограничений, установленных действующим законодательством РФ в отношении совершения сделок с имуществом Фонда** **16.01.2018**
Генеральный директор ЗАО «ПРСД» **(Г.Н.Панкратова)** **м.п.**

☐ **В Согласии на распоряжение имуществом отказано**
Генеральный директор ЗАО «ПРСД» **(Г.Н.Панкратова)** **м.п.**
Причины отказа:

КапиталТрастИнвест
УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

Лицензия ФСФР России на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00613 от 18.11.2008 года (срок действия: бессрочно)

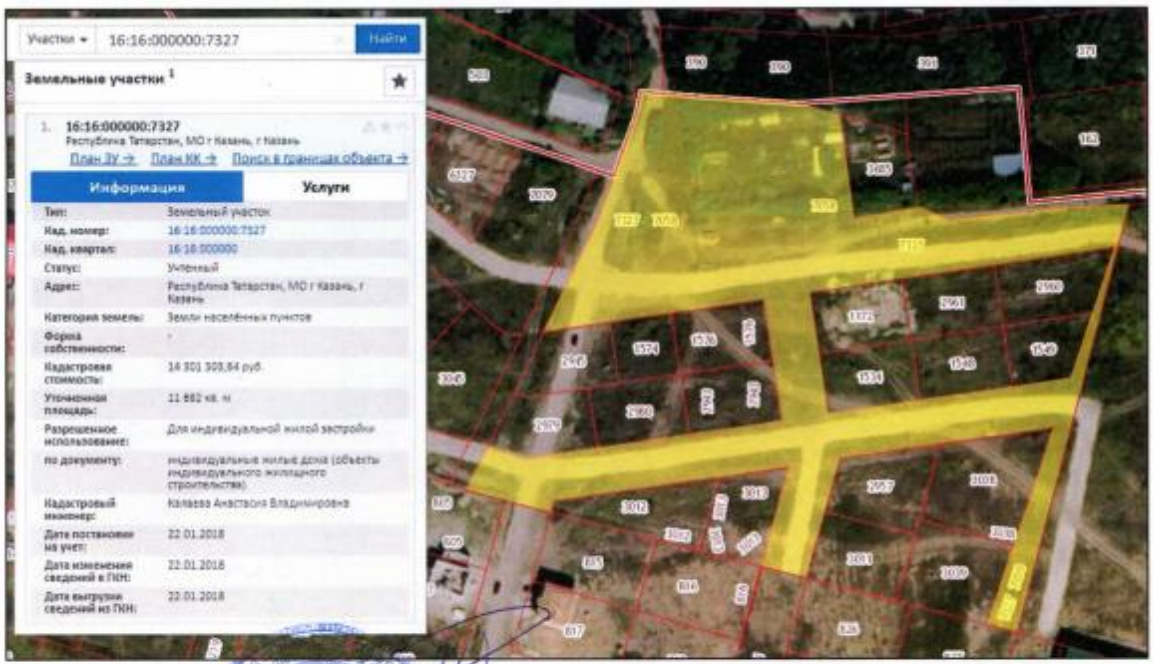
420029, Татарстан, Казань, ул. Сибирский тракт, д.34, корп. 5, а/я 173
Тел./факс: +7(843) 510-98-12 e-mail: info@uk-capitalinvest.ru
www.uk-capitalinvest.ru

Справка

о структуре площади земельного участка

от «23» 01 2018г.

Кадастровый номер	16:16:000000:7327
Адрес участка	Республика Татарстан, МО «г. Казань», г. Казань
Категория земель	земли населенных пунктов
Площадь участка	11692 кв. м
в т.ч. охранные зоны:	3575 кв. м (охранная зона объектов электросетевого хозяйства: ВЛ 10 кВ РП "Константиновка" фидер 3); 209 кв. м (охранная зона линии электропередачи кабельной АГНКС – 3); 102 кв. м (охранная зона электрических сетей напряжением до 1000 вольт: ВЛ 0,4 кВ КТП-3148); 100 кв. м (охранная зона подземных кабельных линий электропередачи: ВЛ-0,4 кВ ТП-6078 Л-1, ВЛ-0,4 кВ ТП-6078 Л-2,ВЛ-0,4 кВ ТП-6078 Л-3 (Л-4)).
Площадь, проектируемая под участки ИЖС	2959 кв. м
Площадь под дороги, проезды и т.п.	8733 кв. м



Генеральный директор **Борисов В.Ю.**

КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

КАРАСЕВ
Александр Анатольевич

ИНН 166007075110

является членом

Некоммерческого партнерства
саморегулируемой организации
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

(включена Федеральной регистрационной службой
в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
19 декабря 2007 года за № 0006)

Основание: Протокол заседания Правления НП СРО «НКСО» от 19 февраля 2010 года №29

Президент Д.А. Кувалдин

Регистрационный № 01960 Дата выдачи 09 марта 2010 года

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ПОЛИС

Настоящий Полис выдан Страховщиком - **ОАО "АльфаСтрахование"** на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 4991R/776/01084/7 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик Карасев Александр Анатольевич

Адрес регистрации: *РТ, г. Казань, ул. Солдатская, 5 - 46*

Объект страхования:

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

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

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

Страховая сумма: *300 000,00 (Триста тысяч и 00/100) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.*

Лимит ответственности на один страховой случай: *300 000,00 (Триста тысяч и 00/100) рублей*

Франшиза: *не предусмотрена*

Территория страхового покрытия: *Российская Федерация*

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут "04" мая 2017 г. и действует по 23 часа 59 минут "03" мая 2018 г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- - действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;

- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;

- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской.

Страховщик:_____
Заместитель Директора – Руководитель
Блока корпоративных продаж Брюханова Р.Ф.
Доверенность №9157/16 от 06.12.2016г.

Страхователь:_____

Место и дата выдачи полиса:

г. Казань «04» мая 2017 г.

Страховое публичное акционерное общество

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

СЕРТИФИКАТ

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 433-548-000889/17 ОТ «11» ЯНВАРЯ 2017 Г.

«11» января 2017 г.

Настоящий Сертификат выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили Договор страхования №433-548-000889/17 от «11» января 2017 г. (далее – Договор страхования). Настоящий Сертификат не имеет самостоятельной юридической силы:

СТРАХОВАТЕЛЬ:	**Общество с ограниченной ответственностью «Инновационная компания «Бизнес-Содействие»** Юридический адрес: 420111, г. Казань, ул. Островского, д.34/4. ИНН: 1655317681
СТРАХОВЩИК:	Страховое публичное акционерное общество **«ИНГОССТРАХ»** Россия, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	С **«04» февраля 2017 года по «03» февраля 2018 года** обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором страхования.
(СТРАХОВАЯ СУММА) ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:	Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по Договору страхования по каждому страховому случаю установлена в размере **5 000 000 (Пять миллионов) рублей.**
УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	В соответствии с Договором №433-548-000889/17 от «11» января 2017 г.

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____ В. В. Титова
Заместитель директора филиала СПАО «Ингосстрах»
В Республике Татарстан (Татарстан)
Доверенность № 11 от 14.11.2016 г.