ОТЧЕТ № 38ИБП/Оц-21

Объект оценки	**Земельные участки, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Татарстан, МО «г.Казань», г.Казань. кад. №16:16:120601:11596, кад. №16:16:120601:11597**
Дата составления Отчета	**09 апреля 2021г.**
Дата оценки	**01 апреля 2021г.**
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 10

9 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 11

10 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА. 17

11 АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ 18

12 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ 38

13 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ РАСЧЕТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 42

14 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 48

15 СЕРТИФИКАЦИЯ 49

16 СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ 50

17 ПРИЛОЖЕНИЯ 51

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 01.04.2021г. составляет (с учетом округления):

133 636 000 руб.

(Сто тридцать три миллиона шестьсот тридцать шесть тысяч) 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, директор
ООО «ИК «БИЗНЕС-СОДЕЙСТВИЕ» ***/Гилязова А.А./***

1 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ И ФАКТЫ

1	**Общая информация, идентифицирующая объект оценки**	Земельные участки, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Татарстан, МО «г.Казань», г.Казань. кад. №16:16:120601:11596, кад. №16:16:120601:11597. Перечень оцениваемого имущества представлен в таблице 1.1.
2	**Стоимость, полученная затратным подходом**	Не применялся
3	**Стоимость, полученная сравнительным подходом**	133 635 564 руб.
4	**Стоимость, полученная доходным подходом**	Не применялся
5	**Итоговая стоимость объекта оценки**	**133 636 000 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 09.10.2021 г.

Таблица 1-1 – Справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на 01.04.2021г.

№ п/п	Наименование объекта	Площадь, кв.м.	Балансовая стоимость, руб.	Справедливая стоимость, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, площадь 319889кв.м., кад.№16:16:120601:11596 Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Адрес: Республика Татарстан, МО г.Казань, г.Казань	319 889	142 842 000	**133 133 000**
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, площадь 1000кв.м., кад.№16:16:120601:11597 Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Адрес: Республика Татарстан, МО г.Казань, г.Казань	1 000		**503 000**
	Итого:		**142 842 000**	**133 636 000**

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, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Татарстан, МО «г.Казань», г.Казань. кад. №16:16:120601:11596, кад. №16:16:120601:11597. Перечень оцениваемого имущества представлен в таблице 1.1.
2	**Состав объекта оценки**	1 Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, площадь 319889кв.м., кад.№16:16:120601:11596 Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Адрес: Республика Татарстан, МО г.Казань, г.Казань 2 Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, площадь 1000кв.м., кад.№16:16:120601:11597 Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Адрес: 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 Копия выписок из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 01.04.2021г. 2 Справка о балансовой стоимости земельного участка кад. №16:16:000000:9907 3 Справка о земельных участках - объектах оценки
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**	01 апреля 2021 г.
10	**Дата составления отчёта**	09 апреля 2021 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. **Сведения о страховании:** Открытое Акционерное Общество «Альфа Страхование». Номер полиса №4991R/776/00037/20. Период страхования: с 4 мая 2020 года по 3 мая 2021 года (обе даты включительно). **Стаж работы в оценочной деятельности** – с 1998г.
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 №433-548-005272/21, дата выдачи полиса 25.01.2021 г. Период страхования: с 04.02.2021 г. по 03.02.2022 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 - https://www.avito.ru;

2) анализ рынка коммерческой недвижимости составлен на основании аналитики собственной базы данных о продаже и аренде недвижимости, а также с использованием публикаций и информации, размещенной на сайтах и в печатных изданиях:

Мониторинг цен объектов недвижимости, земельных участков и арендных ставок по состоянию на 01.03.2021 г. (разработан НП «Союз оценщиков РТ»);

http://economy.gov.ru/;

http://mert.tatarstan.ru;

https://statrielt.ru;

https://kzn.ru/;

https://rt.rbc.ru/tatarstan;

http://rudocs.exdat.com.

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 Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 01.04.2021г.
2 Справка о балансовой стоимости земельного участка кад. №16:16:000000:9907
3 Справка о земельных участках - объектах оценки.

9 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Количественные и качественные характеристики объекта оценки:

Объектом оценки являются участки земель населенных пунктов, виды разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО г.Казань, г.Казань.

Таблица 9-1– Описание объектов оценки

№ п/п	Наименование объекта	Площадь, кв.м.	Категория земель	Назначение	Наличие коммуникаций
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, площадь 319889 кв.м., кад.№16:16:120601:11596 Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Адрес: Республика Татарстан, МО г.Казань, г.Казань	319 889	земли населенных пунктов	для сельскохозяйственного использования, для сельскохозяйственного производства	вдоль границ с населенными пунктами - электричество
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, площадь 1000 кв.м., кад.№16:16:120601:11597 Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Адрес: Республика Татарстан, МО г.Казань, г.Казань	1 000	земли населенных пунктов	для сельскохозяйственного использования, для сельскохозяйственного производства	вдоль границ с населенными пунктами - электричество

*Примечание: информация о наличие инженерных коммуникаций и подъездных путей взята из справки, предоставленной Заказчиком.

Земельные участки получены при разделе участка с кадастровым номером 16:16:000000:9907, общей площадью 320 889 кв.м.

Земельные участки расположены в непосредственной близости от жилищной застройки посёлка Константиновка, жилого массива «Султан Ай». Участки имеют ровный рельеф, почвенный слой не известен. Участок кад. №16:16:120601:11596 представляет собой многоконтурный участок. Коммуникации (газ, электричество) рядом в границах населенного пункта, подъездные пути - грунтовые.

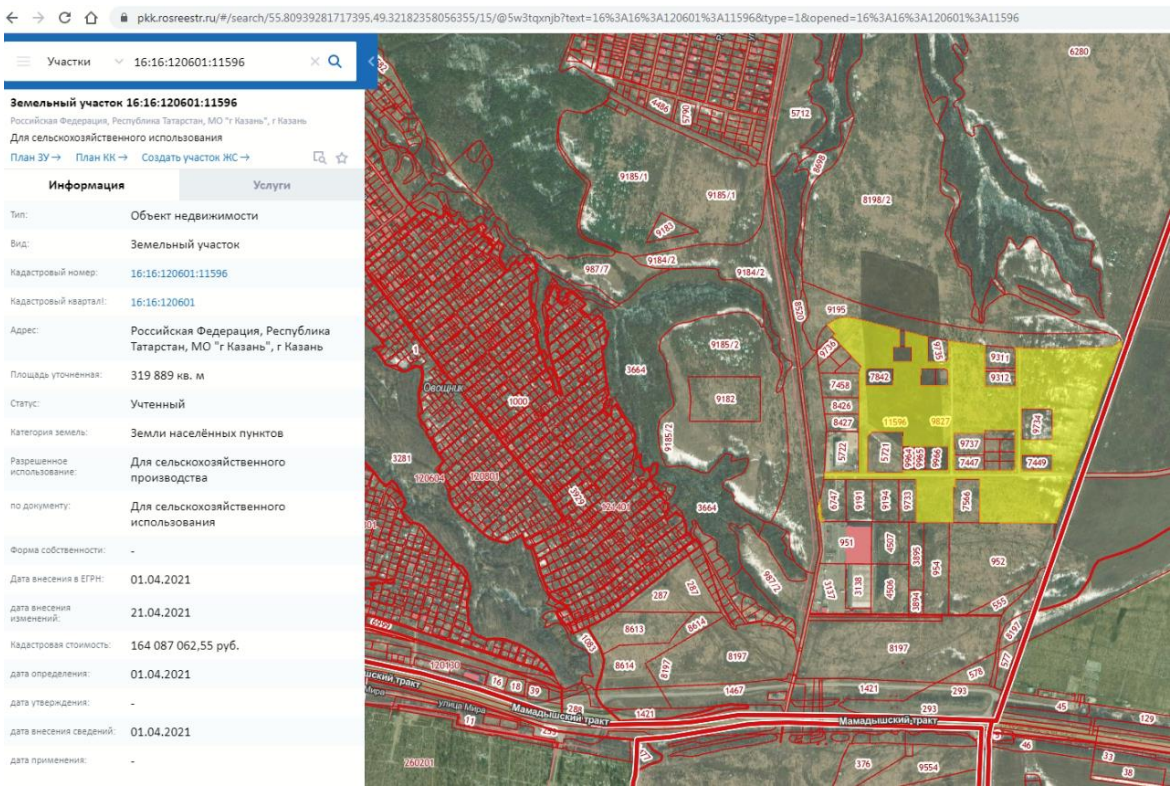


Рисунок 9-1 Участок кад. №16:16:120601:11596 на кадастровой карте http://pkk5.rosreestr.ru/

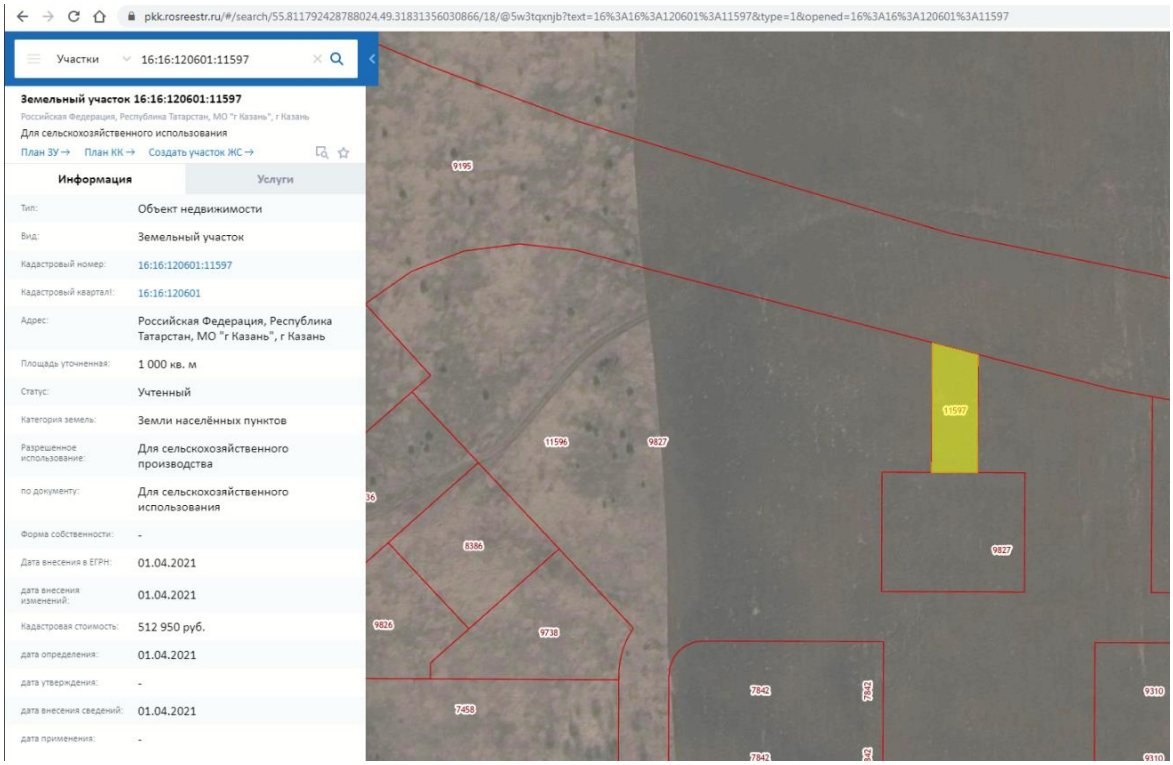


Рисунок 9-2 Участок кад. №16:16:120601:11597 на кадастровой карте http://pkk5.rosreestr.ru/

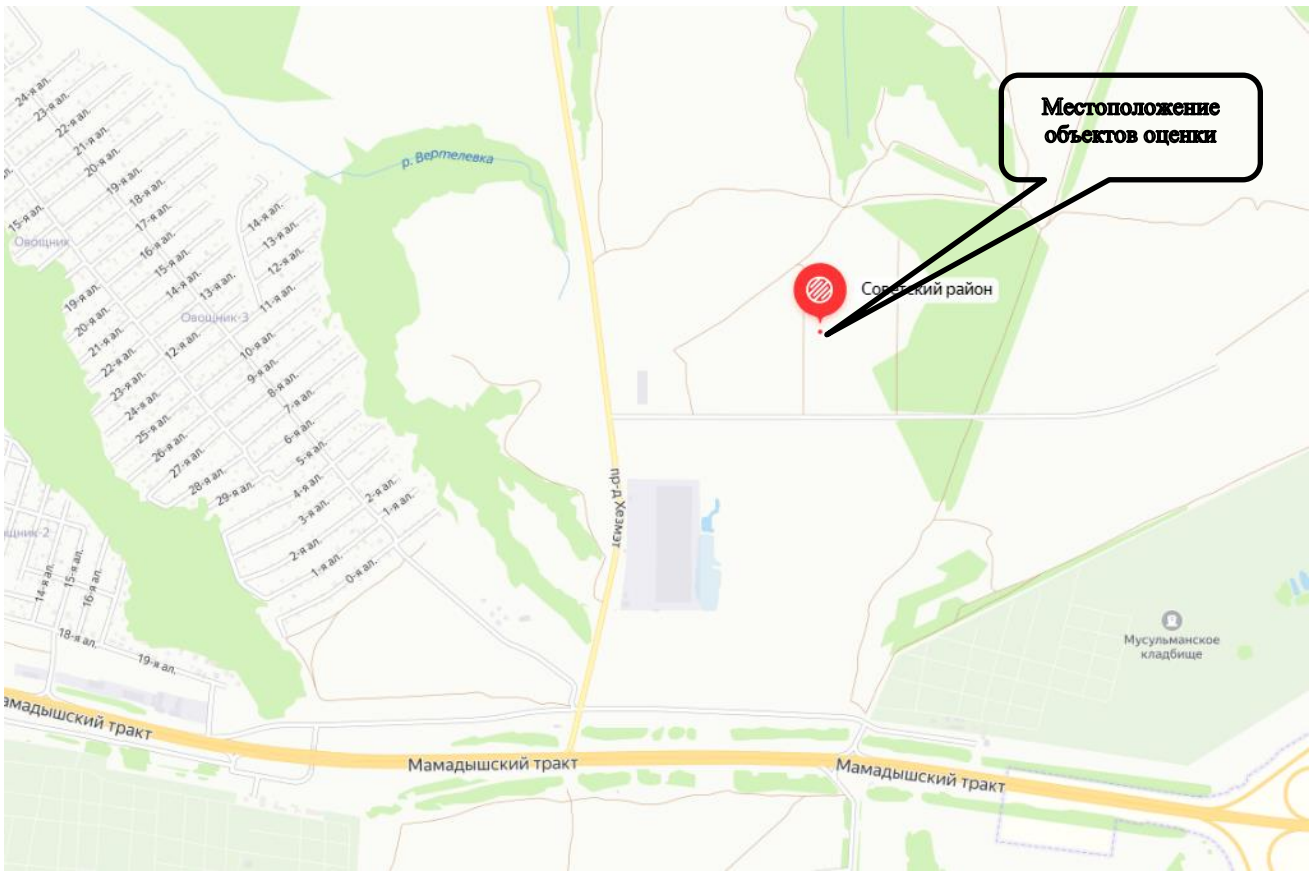


Рисунок 9-3 Локальное местоположение объектов оценки (https://yandex.ru/maps)

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.

Решением КСНД от 22.04.2004 N 51-19 (ред. от 16.12.2020, с изм. от 05.02.2021) «О Градостроительном уставе Казани» установлены разрешенные виды использования земельных участков для каждой территориальной зоны.

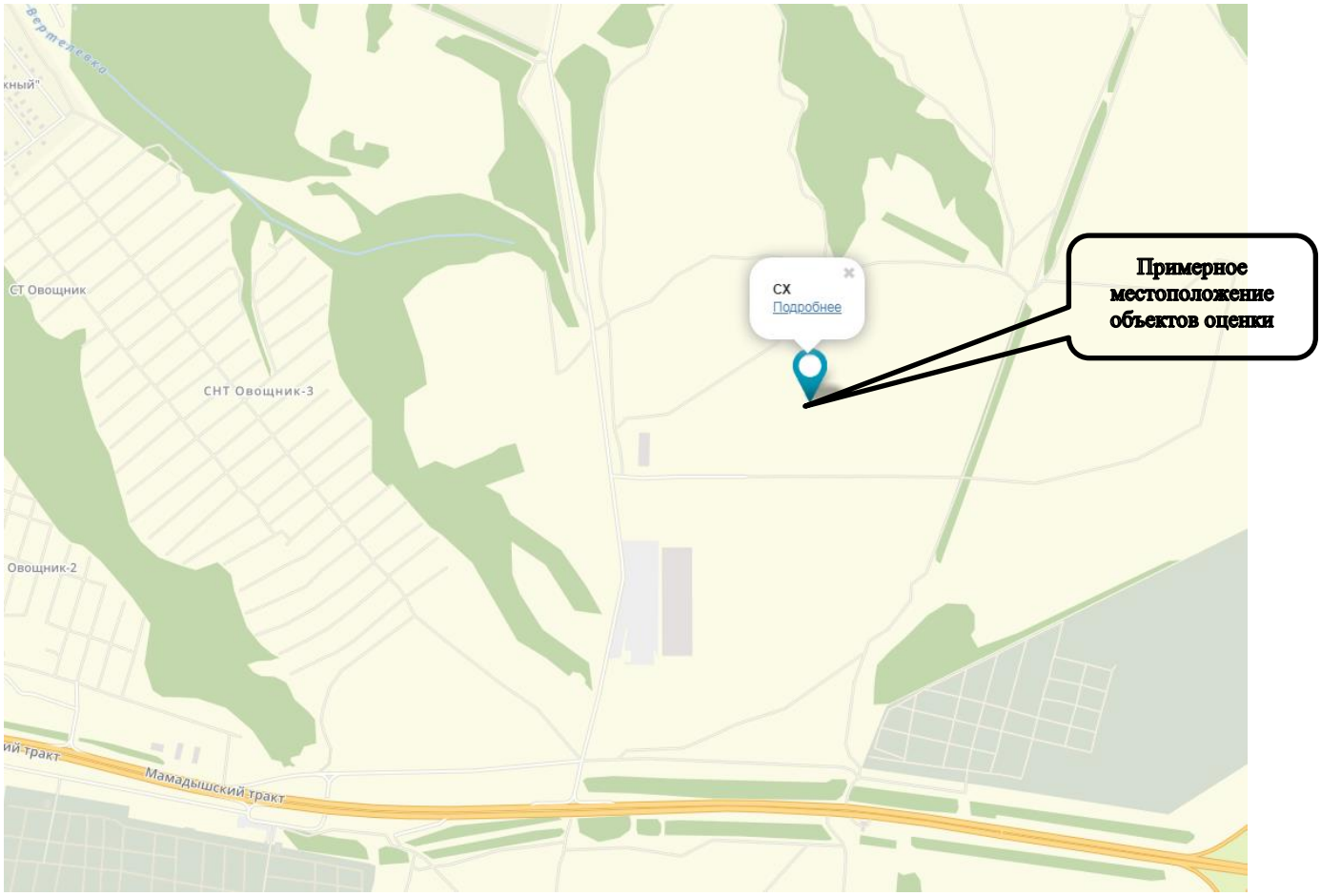


Рисунок 9-4 Зона градостроительного регламента участков (http://map.kzn.ru/).

СХ - зона сельскохозяйственных угодий

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- растениеводство;
- выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур;
- овощеводство;
- садоводство;
- охрана природных территорий.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- обеспечение сельскохозяйственного производства;
- благоустройство территории.

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- обеспечение сельскохозяйственного производства;
- животноводство;
- магазины;
- пчеловодство.

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. Реквизиты собственника указаны в п. 4 Отчета.

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 неё 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 крупной городской 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.

Город поделен на семь районов.

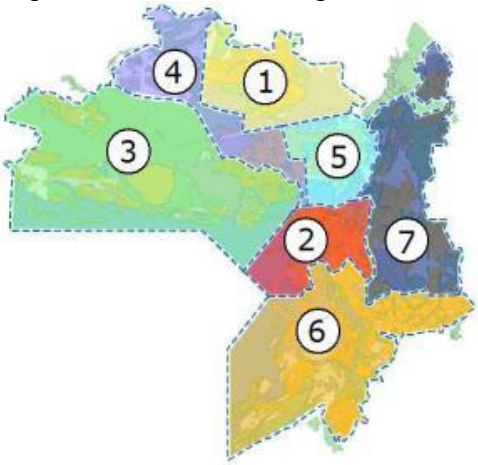


Рисунок 9-6 Карта Казани. Цифрами отмечены: 1 — Авиастроительный, 2 — Вахитовский, 3 — Кировский, 4 — Московский, 5 — Ново-Савиновский, 6 — Приволжский, 7 — Советский

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.

Объекты оценки расположены в Советском районе города. 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 –жилой массив «Султан Ай», поселок Константиновка, представляющие жилую застройку (коттеджи, частный сектор). В непосредственной близости расположен логистический комплекс «Константиновский».

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. Участок расположен вблизи жилой застройки, вдоль границ которой имеется электричество, газоснабжение, участок обеспечен грунтовыми подъездными путями. Физические характеристики не накладывают практически никаких ограничений на возможное использование участка.

Юридическая допустимость. Участок относится к землям населенных пунктов, имеет разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.

Вывод: *Таким образом, учитывая юридические ограничения и местоположение земельных участков, наиболее эффективным использованием является использование по назначению, учитывая нормы градостроительного регламента.*

11 АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

11.1 Макроэкономический анализ ситуации в Российской федерации

Анализ проводится с целью выявления тенденции и перспективы рынка. Для этого изучаются макроэкономические показатели и их динамика, состояние финансовой системы, структурные изменения экономики и инвестиционные условия, основные внешние и внутренние политические и экономические события, прямо или косвенно влияющие на рынок недвижимости, а также состояние, основные показатели и основные направления развития строительной отрасли.

Рынок недвижимости – всегда локальный и прямо зависит уровня развития и состояния региональной экономики, доходов местного населения и бизнеса, но это лишь производные от общего состояния экономики страны, федерального законодательства, исполнения государственного бюджета, федеральных целевых программ, определяющих направления и темпы развития каждого из регионов.

***Картина деловой активности. Март 2021 года*[1].**

По оценке Минэкономразвития России, в феврале 2021 г. ВВП снизился на -2,8% г/г (-2,2% г/г в январе). Сокращение ВВП в целом за январь–февраль составило -2,5% г/г.

Значимое влияние на февральские показатели ВВП оказал календарный фактор, вместе с тем в ряде отраслей продолжилось улучшение динамики, несмотря на высокую базу високосного 2020 года.

Так, снижение грузооборота транспорта замедлилось до -0,7% г/г в феврале после -2,1% г/г в январе. Основной вклад в улучшение динамики транспортной отрасли внесли показатели воздушного и трубопроводного транспорта.

Объем строительных работ в феврале, как и в январе, находился вблизи уровней предыдущего года.

Продолжается постепенное улучшение динамики платных услуг населению (-6,0% г/г в феврале после -8,7% г/г месяцем ранее) и оборота общественного питания (-9,6% г/г после -11,9% г/г месяцем ранее).

Оборот розничной торговли в феврале 2021 г. сократился на -1,3% г/г (-0,1% г/г в январе). В продовольственном сегменте динамика сохранилась на уровне прошлого месяца (-1,1% г/г после -1,0% г/г в январе), при этом возобновилось снижение оборота непродовольственными товарами (-1,4% г/г после роста на 0,9% г/г в январе).

Снижение выпуска обрабатывающей промышленности усилилось до -2,4% г/г (-0,2% г/г месяцем ранее). Основной отрицательный вклад, как и месяцем ранее, внесли нефтепереработка и металлургический комплекс. Вместе с тем продолжился рост в химическом комплексе (включая фармацевтику), легкой промышленности и машиностроении. Спад в добывающем комплексе составил -8,9% г/г после -7,4% г/г месяцем ранее.

Рынок труда и доходы. Продолжается планомерное снижение уровня безработицы – на -0,1 п.п. до 5,7% от рабочей силы в феврале (с исключением сезонности – 5,6% SA после 5,7% SA месяцем ранее).

Общая численность безработных с исключением сезонного фактора снизилась на 34,7 тыс. человек (-0,8% м/м SA). Численность занятых с исключением сезонного фактора увеличилась на 46,9 тыс. человек (+0,1% м/м SA).

Снижение уровня безработицы по методологии МОТ в феврале сопровождалось снижением численности официально зарегистрированных безработных в органах службы занятости населения. По данным сайта «Работа в России», их численность на конец февраля 2,4 млн. человек (на конец января – 2,5 млн. человек), в марте снижение продолжилось (до 2,0 млн. человек в середине месяца).

В январе рост заработных плат составил +5,3% г/г в номинальном выражении (+9,7% г/г в декабре 2020 г.), в реальном выражении динамика была слабоположительной (+0,1% г/г после +4,6% г/г месяцем ранее).

[1] http://economy.gov.ru/

Таблица 11-1 Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	фев. 21	янв. 21	2020	IVкв20	дек.20	нояб.20	окт.20	IIIкв20	IIкв20	Iкв20	2019
Экономическая активность											
ВВП*	**-2,8****	**-2,2****	**-3,1**								**2,0**
Сельское хозяйство	**0,6**	**0,7**	**1,5**	**-3,0**	**0,5**	**-1,7**	**-4,5**	**3,3**	**3,1**	**3,0**	**4,3**
Строительство	**0,0**	**0,1**	**0,1**	**0,8**	**0,9**	**0,6**	**0,7**	**1,1**	**-3,9**	**2,8**	**2,1**
Розничная торговля	**-1,3**	**-0,1**	**-4,1**	**-2,8**	**-3,6**	**-3,1**	**-1,4**	**-1,6**	**-16,0**	**4,4**	**1,9**
Платные услуги населению	**-6,0**	**-8,7**	**-17,1**	**-12,7**	**-11,1**	**-13,8**	**-13,2**	**-17,3**	**-36,1**	**-1,9**	**0,5**
Грузооборот транспорта	**-0,7**	**-2,1**	**-4,9**	**-2,2**	**-1,3**	**-1,7**	**-3,6**	**-5,3**	**-8,2**	**-3,9**	**0,7**
Промышленное производство	**-3,7**	**-1,9**	**-2,6**	**-1,7**	**2,1**	**-1,5**	**-5,7**	**-4,8**	**-6,7**	**2,6**	**3,4**
Добыча полезных ископаемых	**-8,9**	**-7,4**	**-6,9**	**-8,1**	**-7,5**	**-7,5**	**-9,2**	**-11,5**	**-9,0**	**1,0**	**3,4**
добыча угля	11,4	6,5	-6,3	-5,4	-1,2	-6,2	-8,7	-5,2	-7,0	-7,4	2,2
добыча сырой нефти и природного газа	-11,8	-8,5	-8,1	-10,1	-10,0	-10,1	-10,2	-12,7	-10,3	0,7	2,2
добыча металлических руд	-1,5	-1,9	2,1	2,7	3,5	3,6	0,9	1,5	2,0	2,2	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	13,1	-10,0	-15,3	-0,1	-6,9	7,3	-3,8	-21,2	-31,4	-8,5	3,6
Обрабатывающие производства	-2,4	-0,2	0,6	2,3	7,9	2,9	-3,9	-0,1	-5,2	5,6	3,6
пищевая промышленность	-0,5	0,2	3,2	0,4	0,5	-0,2	1,1	2,7	2,7	7,8	3,7
легкая промышленность	5,8	5,4	1,1	5,3	9,0	6,6	0,3	3,6	-7,1	3,3	2,1
деревообработка	1,7	1,2	0,5	3,1	4,3	1,5	3,5	1,1	-5,0	2,9	4,6
производство кокса и нефтепродуктов	-9,4	-8,1	-3,0	-7,5	-6,1	-5,8	-10,6	-6,2	-3,7	5,8	1,6
химический комплекс	8,8	21,5	8,8	13,6	22,9	12,4	5,3	8,6	4,5	8,3	6,0
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-5,2	0,5	-2,1	2,8	7,2	3,0	-1,8	-4,4	-9,4	4,4	9,0
металлургия	-4,9	-3,4	-1,3	-0,4	-0,7	4,3	-4,8	-1,5	-5,0	4,0	4,7
машиностроение	1,1	7,2	-0,5	9,1	21,1	7,5	-1,3	1,4	-18,3	3,5	3,9
прочие производства	4,2	-1,0	2,9	8,1	22,9	2,9	-1,3	4,3	-12,3	8,4	-3,5
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	7,4	8,7	-2,4	-0,3	5,6	-2,8	-3,5	-2,5	-3,3	-4,0	-0,8
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	7,7	15,4	-3,8	4,7	6,5	4,7	3,0	-5,9	-11,9	-1,8	2,9
Рынок труда											
Реальная заработная плата											
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	0,1	2,5	2,2	4,6	0,2	0,5	1,8	-0,1	6,2	4,8
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-4,8	-	2,6	5,8	0,0	-0,2	3,7	-4,1	1,6	-
Номинальная заработная плата											
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	5,3	6,0	6,7	9,7	4,6	4,5	5,4	3,0	8,8	9,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-4,0	-	4,0	5,6	0,7	0,4	4,8	-2,6	2,1	-
Реальные располагаемые доходы											
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-3,5	-1,7	-	-	-	-5,3	-7,9	1,0	1,0
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	2,5	-	-	-	3,2	-8,6	0,7	-
Реальные денежные доходы											
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-3,0	-1,5	-	-	-	-4,3	-8,0	1,8	1,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	2,9	-	-	-	4,0	-9,2	0,4	-
Численность рабочей силы											
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,7	0,3	-0,6	-0,9	-0,9	-1,1	-0,7	-0,6	-0,6	-0,3	-1,0
млн. чел. (SA)	75,6	75,6	-	74,7	74,6	74,7	74,8	74,9	74,9	75,2	-
Численность занятых											
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,5	-0,9	-1,9	-2,5	-2,3	-2,7	-2,5	-2,6	-2,1	-0,2	-0,8
млн. чел.	70,8	70,7	70,6	70,6	70,8	70,7	70,3	70,4	70,1	71,3	71,9
млн. чел. (SA)	71,3	71,3	-	70,2	70,2	70,2	70,2	70,1	70,4	71,8	-
Численность безработных											
в % к соотв. периоду предыдущего года	23,9	24,0	24,7	31,4	27,6	31,6	35,0	43,3	30,3	-4,1	-5,3
млн. чел.	4,2	4,3	4,3	4,6	4,4	4,6	4,7	4,8	4,5	3,5	3,5
млн. чел. (SA)	4,3	4,3	-	4,5	4,4	4,5	4,6	4,8	4,6	3,4	-
Уровень занятости											
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	58,8	58,8	-	58,3	58,3	58,3	58,2	58,1	58,2	59,3	-
Уровень безработицы											
в% к рабочей силе	5,7	5,8	5,8	6,1	5,9	6,1	6,3	6,3	6,0	4,6	4,6
SA	5,6	5,7	-	6,0	5,9	6,0	6,2	6,4	6,1	4,6	-

** Внутригодовая динамика будет уточнена после публикации Росстатом квартальных данных за 2020 год.*
***Оценка Минэкономразвития России.*
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Источник информации: https://economy.gov.ru/material/file/afd5ba6b472ce79ff6365eeaab74c150/210319.pdf

Картина инфляции. Апрель 2021 года[2].

В марте 2021 г. потребительская инфляция замедлилась до 0,66% м/м (после 0,78% м/м в феврале), с исключением сезонного фактора – до 0,53% м/м SA (0,57% м/м SA месяцем ранее).

Основной вклад в снижение темпов роста потребительских цен в марте внесла продовольственная инфляция, которая замедлилась до 0,82% м/м с 1,2% м/м в феврале (с исключением сезонного фактора – до 0,53% м/м SA с 0,78% м/м SA месяцем ранее).

Сдерживающее влияние оказало удешевление плодоовощной продукции (-1,7% м/м после роста на 5,6% м/м в феврале).

В непродовольственном сегменте рост цен ускорился до 0,7% м/м после 0,6% м/м месяцем ранее, с исключением сезонного фактора – до 0,66% м/м SA с 0,53% м/м SA в феврале. Давление на ценовую динамику в данном сегменте продолжает вносить удорожание бензина (1,1% против 0,9% м/м в феврале).

[2] http://economy.gov.ru/

В сегменте непродовольственных товаров за исключением подакцизной продукции зафиксировано ускорение роста цен на строительные товары, а также на отдельные товары со значительной импортной составляющей: легковые автомобили, телерадиотовары, бытовую химию. Вместе с тем продолжилось снижение цен на электро- и бытовые приборы и средства связи.

Темп роста цен на услуги составил 0,4% м/м четвертый месяц подряд, с исключением сезонного фактора – 0,37 % м/м SA с 0,34% м/м SA в феврале. Сохраняется повышенный рост цен на туристические услуги: услуги зарубежного туризма, услуги воздушного транспорта, услуги гостиниц. При этом рост цен на санаторно-курортные и медицинские услуги замедлился, экскурсионные услуги начали дешеветь.

По оценке Минэкономразвития России, в марте пройден пик годовой инфляции (5,8% г/г после 5,7% г/г в феврале и 5,2% г/г в январе). Начиная с апреля ожидается замедление годовой инфляции в условиях выхода из расчета низкой базы начала прошлого года. По итогам апреля инфляция в помесячном выражении, по оценке, составит 0,5–0,6% м/м, что соответствует диапазону 5,5–5,6% г/г в годовом выражении.

Таблица 11-2 Индикаторы инфляции

	мар.21	фев.21	янв.21	дек.20	ноя.20	2019	2018
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,8	5,7	5,2	4,9	4,4	3,0	4,3
в % к предыдущему месяцу	0,7	0,8	0,7	0,8	0,7	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,6	0,4	0,5	0,6	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,6	7,7	7,0	6,7	5,8	2,6	4,7
в % к предыдущему месяцу	0,8	1,2	1,0	1,5	1,3	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,8	0,3	0,8	0,9	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,9	5,7	5,1	4,8	4,5	3,0	4,1
в % к предыдущему месяцу	0,7	0,6	0,5	0,4	0,6	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,7	0,5	0,5	0,4	0,5	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,2	2,9	2,8	2,7	2,5	3,8	3,9
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,4	0,4	0,4	0,1	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,3	0,3	0,3	0,3	-	-
Базовая инфляция (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,4	5,0	4,6	4,2	3,9	3,1	3,7
в % к предыдущему месяцу	0,8	0,6	0,5	0,5	0,5	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,7	0,6	0,4	0,4	0,5	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,8	4,7	4,3	4,1	3,8	2,9	3,4
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,5	0,4	0,3	0,5	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,4	0,3	0,4	0,4	-	-

Источник информации: https://economy.gov.ru/material/file/ddb44750baefde486bad23a6ce0a95ed/20210406.pdf

Выводы и перспективы Российской экономики[3]:

Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2020 годы были положительные, среднегодовой прирост ВВП составил +3,7%, а если исключить два мировых кризиса 2009 и 2020 гг., прирост составил +4,6% ежегодно.

2020 год прошёл под негативным влиянием на мировую экономику пандемии: остановились многие производства, торговля, общепит, туризм, авиаперевозки, снизились доходы, упал спрос, сократились сделки, возросла безработица. Пандемия в условиях глобализации оказала мощное влияние на перспективы изменения структуры и оптимизации мировой экономики. С одной стороны, происходит изменение логистики и транспортных коммуникаций, роботизация производства, автоматизация систем связи и информационного пространства; новыми явлениями становятся онлайн-работа и онлайн-услуги, внедрение блокчейн-технологий и цифровой валюты. С другой – мы видим ломку существующей структуры экономики со всеми негативными последствиями (ухудшение экономических показателей, остановка бизнеса, рост задолженности и банкротства, падение доходов

[3] https://statrielt.ru/downloads.pdf (Анализ Апрель 2021)

населения). С целью ограничения инфляции и роста кредитования БР повысил ключевую ставку с 4,25 до 4,5 % годовых.

Необходимо также отметить, что экономическая нестабильность в мире (и в нашей стране) нарастает на фоне мировых политических процессов и конфликтов, происходящих из-за потери США мирового лидерства и роста влияния других экономических, политических и финансовых центров мира (Китай, Россия, Индия, Турция, другие). Нарастание общей международной напряжённости и внутриполитических конфликтов в условиях мирового экономического кризиса и кризиса национальных экономик свидетельствует о высокой вероятности грядущего передела мира и сфер влияния.

В этих сложных пандемических условиях в первой половине 2020 года практически все макроэкономические показатели России значительно снизились. Однако, страна организованно и сравнительно спокойно прошла первую и проходит вторую волну эпидемии, что подтверждается относительно низкой смертностью от вируса, первой создала вакцину и ведёт массовую вакцинацию, в результате чего макроэкономические показатели во второй половине 2020 года постепенно улучшались. Всего снижение годового ВВП России за 2020 года составило -3,1%, что значительно лучше других европейских стран и стран G20: Германия -6,0%, Франция - 9,8%, Италия -10,6%, Великобритания -9,8%, США -4,3%, Канада -7,1%, Япония -5,3%. Это достигнуто благодаря оставшейся от СССР комплексной системе здравоохранения, своевременным карантинным мерам российского государства и мерам поддержки населения и бизнеса. Кроме того, в экономике России относительно (в сравнении с другими странами) меньшая доля обслуживающих секторов (финансы, туризм, общепит и др.), в наибольшей степени пострадавших от ограничений. В настоящее время усилия государства направлены на поддержку населения, финансовой системы и бизнеса: компенсацию потерь населения и бизнеса, поддержание спроса, ипотечное кредитование, снижение зависимости от импорта значимых видов товаров, снижение зависимости госбюджета от экспорта сырья и энергоресурсов в условиях снижения мирового спроса на них и внешних рисков.

Санкционное давление США тоже оказывает влияние на российскую экономику: с одной стороны, несколько ухудшая общие показатели, с другой, положительно изменяя отраслевую структуру, тем самым снижая зависимость России от внешних факторов.

Учитывая политическую и финансовую стабильность, низкий внешний долг и значительные золотовалютные резервы, ресурсные возможности и наметившуюся тенденцию улучшения макроэкономических показателей, успешность борьбы с пандемией и организованность проведения вакцинации населения, вполне возможен рост ВВП России в 2021 году от 2 до 4 процентов в зависимости от степени влияния внешних факторов (глобальный экономический кризис, международные конфликты).

Перспективы рынка недвижимости[4]

1. Ухудшение состояния экономики и падение доходов повлекло в начале 2020 года некоторую коррекцию цен и снижение спроса на недвижимость. Но после принятия государством мер поддержки населения и бизнеса спрос сохранился и даже резко возрос с осени 2020 года. Это позволило спасти от массового банкротства строительные компании, а также предприятия по производству и реализации стройматериалов и комплектующих, другие организации, предоставляющие транспорт, строительные машины и оборудование.

2. Огромные ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, гарантирующее национальную безопасность, защиту собственности, комплексное развитие территорий с помощью федеральных программ, стабильность и умеренные налоги на бизнес, неизбежно приведут к восстановлению экономики, привлекут новые инвестиции и восстановят спрос и рост доходов.

3. Жильё, склады, магазины, производственные цеха, коммунальные и другие вспомогательные здания, а также инженерная инфраструктура и транспортные коммуникации будут нужны человеку всегда, независимо от эпидемий и даже войн. При этом требования к качеству, нормам площади и функциональным свойствам зданий постоянно повышаются.

[4] https://statrielt.ru/analiz-rynka

4. По мере становления экономики нового уклада и с учетом последствий пандемии ещё более востребованными будут качественные комфортабельное квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

5. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран указала на большие возможности развития внутреннего туризма и индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, что повлечет развитие отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис и пр.).

6. В 2020 году в условиях тенденции к высокой девальвации рубля, и особенно, после весенней волны пандемии, спрос и цены на недвижимость начали расти, что было оправдано:

- отложенным в весенний период спросом,
- необходимостью сохранения накопленных денежных средств и защиты их от обесценивания,
- предоставленной государством возможностью воспользоваться новыми льготами по ипотеке.

Это оказало настолько сильное влияние на рынок недвижимости (и другие дорогостоящие товары), что с осени цены не только стабилизировались, но и начали бурно расти. Вместе с тем, этот рост не был обоснован экономически (стабильным ростом экономики и доходов), а обусловлен опасением покупателей ещё более высоких цен в будущем. Люди, учитывая уверенно ползущую в течение последних нескольких лет девальвацию рубля, берут кредиты, оформляют ипотеку, невзирая при этом на отсутствие роста доходов и неопределённость последствий пандемии для экономики. Необоснованно высокие цены недвижимости и установившийся тренд дальнейшего их роста могут привести, с одной стороны, к закредитованности и массовой неплатёжеспособности заёмщиков, с другой – к необеспеченному кредитованию, банковской неустойчивости и рискам социальной нестабильности, так как из-за внешних факторов сегодня нет абсолютной гарантии стабильного экономического роста.

7. Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся средства смело можно инвестировать в ликвидную недвижимость (земельные участки, однои двухкомнатные квартиры (новые и качественную «вторичку»), индивидуальные дома со всей инфраструктурой, коммерческую недвижимость небольших площадей, учитывая, что ключевой фактор перспективности и ликвидности недвижимости - местоположение), а кредиты, включая ипотечные, могут позволить себе только покупатели с высокими и стабильными доходами, гарантирующими их возвратность. Сегодня рынок насыщен предложениями, чтобы покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления и расширения перспективного бизнеса, подготовки к окончанию кризисных времён и к будущему росту рынков.

Социально-экономические показатели региона – Республики Татарстан[5]**.**

Татарстан – один из наиболее развитых в экономическом отношении регионов России. Республика расположена в центре крупного индустриального района Российской Федерации, на пересечении важнейших магистралей, соединяющих восток и запад, север и юг страны.

Республика Татарстан обладает значительным экономическим потенциалом и развитым человеческим капиталом. Конкурентными преимуществами Татарстана являются выгодное географическое положение, богатые природные ресурсы, высококвалифицированные трудовые ресурсы, мощный промышленный и научный комплекс, развитая транспортная инфраструктура.

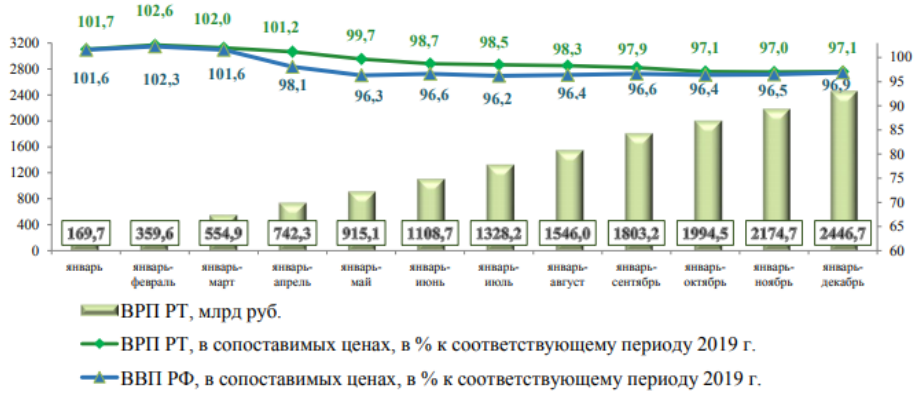
Республика Татарстан по основным макроэкономическим показателям традиционно входит в число регионов-лидеров Российской Федерации. По объему валового регионального продукта республика занимает 6 место среди субъектов Российской Федерации, сельскому

[5] https://mert.tatarstan.ru/rus/file/pub/pub_2678510.pdf, https://tatturk.tatarstan.ru/aboutrt

хозяйству – 4 место (4,3%), промышленному производству (4,1%), строительству – 6 место (3,8%), инвестициям в основной капитал – 6 место (3,1%).

По итогам 2020 года **объем валового регионального продукта**, по оценке, составил 2 447 млрд рублей, или 97,1% в сопоставимых ценах к уровню 2019 года.

ВРП Республики Татарстан и ВВП Российской Федерации

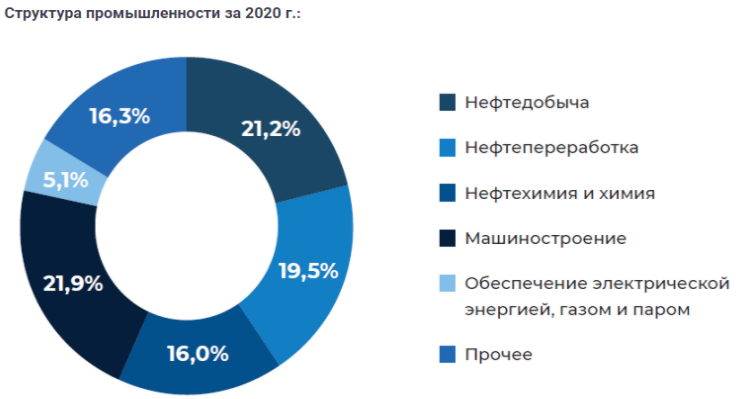


В структуре экономики наибольший удельный вес традиционно, по оценке, занимает **промышленность** – 48,0% (в том числе, добыча полезных ископаемых – 29,1%, обрабатывающие производства – 16,2%, обеспечение электрической энергией, газом, паром; кондиционирование воздуха – 2,3%, водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений – 0,4%), оптовая и розничная торговля – 11,6%, строительство – 8,0%, сельское хозяйство – 6,1%.

Промышленный профиль республики определяют нефтегазохимический комплекс (добыча нефти, производство синтетического каучука, шин, полиэтилена и широкого спектра продуктов переработки нефти), крупные машиностроительные предприятия, производящие конкурентоспособную продукцию (тяжелые грузовики, вертолеты, самолеты и авиадвигатели, компрессоры и нефтегазоперекачивающее оборудование, речные и морские суда, гамму коммерческих и легковых автомобилей), а также развитое электро- и радиоприборостроение.

По итогам 2020 года индекс промышленного производства составил 96,4% к уровню 2019 года, объем промышленного производства – 2 721 млрд рублей.

По объему промышленного производства Татарстан по итогам 2020 года занимает в рэнкинге среди субъектов Российской Федерации 4 место, среди субъектов Приволжского федерального округа (далее – ПФО) – 1 место.



В **сельском хозяйстве** в 2020 году объем продукции составил 263,4 млрд рублей, индекс производства – 104,0%. Плановое значение показателя в прошлом году перевыполнен на 2,1 %.

За прошедший год обеспечена заметная положительная динамика, в первую очередь, за счет увеличения сбора зерна на 124,8%. По Российской Федерации динамика валового сбора зерна на уровне 109,8%.

По производству пищевой продукции индекс производства составил 102%. Продукции отгружено в объеме 229,5 млрд. рублей. Удельный вес отрасли, с учетом пищевой промышленности, в общем объеме валового регионального продукта составляет 18%.

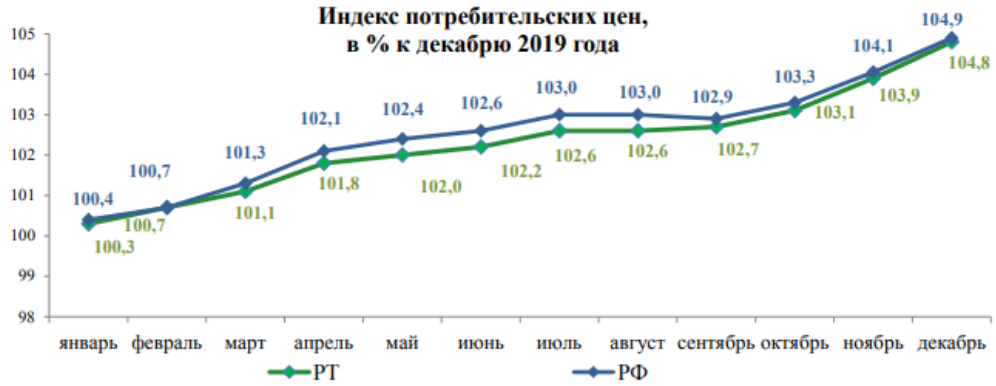
По объему валовой продукции сельского хозяйства республика сохранила 4 место среди регионов Российской Федерации и 1 место в Приволжском федеральном округе (справочно: по Российской Федерации : 1 место - Краснодарский край - 399,5 млрд. руб; 2 место - Ростовская область - -289,9 млрд.руб; 3 место - Белгородская область – 266,0 млрд. руб.).

Оборот розничной торговли в 2020 году составил 926,3 млрд рублей, или 93,9% в сопоставимых ценах к 2019 году (в РФ – 95,9%), в том числе по непродовольственным товарам – 509,7 млрд рублей или 94,1% (в РФ – 94,8%), по пищевым продуктам, включая напитки и табачные изделия – 416,6 млрд рублей или 93,8% (в РФ – 97,4%).

Республика Татарстан по обороту розничной торговли по итогам 2020 года занимает в рэнкинге среди субъектов Российской Федерации 7 место, среди регионов ПФО – 1 место.

Индекс потребительских цен с начала года (декабрь 2020 года к декабрю 2019 года) составил 104,8% (в РФ – 104,9%), в том числе на продовольственные товары – 107,1% (в РФ – 106,7%), непродовольственные – 104,9% (в РФ – 104,8%), услуги – 101,8% (в РФ – 102,7%).

Татарстан среди 14 регионов ПФО по темпам инфляции находится на 12 месте (1 место – Саратовская область, 106,7%; 14 место – Пермский край, 104,5%).



Рынок труда. На 1 января 2021 года в государственных учреждениях службы занятости населения состояли на учете 38,7 тыс. безработных граждан, или 1,9% рабочей силы (на 1 января 2020 года – 0,54%).

Среднемесячная начисленная заработная плата в январе-ноябре 2020 года в республике составила 38 486,3 рублей и увеличилась на 5,1% к соответствующему периоду 2019 года, реальная заработная плата выросла на 2,1%.

Республика Татарстан является активным участником внешнеэкономической деятельности Российской Федерации, по объемам внешнеторгового оборота республика занимает 6 место среди субъектов Российской Федерации и 1 место в Приволжском федеральном округе.

Внешнеторговый оборот Республики Татарстан за 2020 год, по предварительным данным, составил 12,3 млрд долларов США. Экспорт товаров составил 8,7 млрд долларов США, импорт - 3,6 млрд долларов США.

В Татарстане инвестиции в основной капитал в 2020 году продемонстрировали негативную динамику порядка 6%, иностранные инвестиции снизились многократно, частные инвестиции в целом упали на 6% по оценке за ушедший год, но доля капиталовложений из других субъектов России возросла. Только за 9 месяцев прошлого года наблюдался рост на 13,7%.

Мощная инвестиционная инфраструктура Республики Татарстан включает в себя площадки самого различного уровня и назначения. В течение 10 лет успешно развиваются особые экономические зоны, индустриальные парки, технопарки, бизнес-инкубаторы, промышленные площадки.

Показатели социально-экономического развития г.Казань[6]

Город Казань - столица Республики Татарстан, в которой проживает треть населения республики. Казань является одним из крупнейших в России промышленных, транспортных, научно-образовательных, культурных и туристических центров.

Общая площадь Казани составляет 614,2 кв. км. Численность постоянного населения города на 1 января 2020 года составила 1 257,391 тыс. человек.

С апреля 2009 года Казань имеет право официально именоваться «Третьей столицей России». В 2019 году была проведена перерегистрация и продление товарного знака «Третья столица России» до 2029 года.

Валовой территориальный продукт г. Казань в 2019 году составил 773,0 млрд. рублей.

58,1% от общего объема промышленного производства города приходится на четыре вида деятельности: химическое производство – 31,3%, обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 12,3%, производство компьютеров, электронных и оптических изделий – 8,7%, производство резиновых и пластмассовых изделий – 5,8%.

Состояние инвестиционного климата является одним из важнейших показателей общеэкономической ситуации и перспектив развития города Казани. Казань обладает благоприятным инвестиционным климатом, что, в частности, находит отражение в позитивной динамике инвестиций.

В городе создана эффективная система поддержки развития инновационной инфраструктуры, включающая в себя сеть технопарков и бизнес-инкубаторов, инвестиционно-венчурное финансирование, систему поддержки новых инновационных компаний на этапе старта, объединения промышленников и предпринимателей, консалтинговые, лизинговые компании.

В настоящее время на территории г.Казани функционирует 30 субъектов инновационно-инвестиционной инфраструктуры: технопарки, технополисы, индустриальные парки, бизнес-инкубаторы.

Влияние пандемии на экономику Казани[7]

«Итоги социально-экономического развития Казани за I полугодие 2020 года во многом определяются ситуацией с распространением коронавирусной инфекции: снизился объем отгруженной продукции, просела сфера потребительного рынка, замедлились темпы строительства жилья, обострилась ситуация на рынке жилья. Вместе с тем, некоторые отрасли показали серьезный подъем», – сообщил сегодня на совещании в мэрии города замглавы исполкома Казани Ильдар Шакиров.

По его словам, индекс промышленного производства за 1 полугодие 2020г. составил 101,2% (102,8% по итогам 2019г.). В Татарстане и РФ аналогичные показатели находятся на уровне 98,9% и 96,5% соответственно.

Объем отгруженной продукции, выполненных работ и оказанных услуг в столице РТ составил 203 млрд руб. (430,6 млрд. руб. в 2019 году), из которых 163 млрд приходится на крупные и средние предприятия. «К концу полугодия снижение объемов отгрузки на крупных предприятиях, начавшееся еще в I квартале, составило 2,2%», – сказал Шакиров.

В Казани продемонстрировали рост производство пищевых продуктов и напитков, где прирост составил 8,6%, машинного оборудования (+36,8%), бумаги и бумажных изделий (+31,1%), химпроизводство (+3,7%) и другие. Например, у казанского ООО «Аромат» за счет повышения объемов выпуска гигиенических гелей для рук индекс промпроизводства составил по итогам апреля 1513%, полугодия – свыше 300%. Отрицательную динамику показали производства компьютеров (-30%), транспортных средств (-37%) и так далее.

Сильнее всего от пандемии пострадала сфера потребительских услуг. Оборот розничной торговли по итогам января-июня составил 243,4 млрд руб., что на 8,1% меньше, чем за аналогичный период прошлого года. В общепите зафиксирована отрицательная динамика в 28,1% до 16,9 млрд руб.

[6] https://kzn.ru/

[7] https://rt.rbc.ru/tatarstan/17/08/2020/5f3a4b3d9a79473665c60868

В торговых центрах трафик сократился к первым 6 месяцам 2019 года на 20%, доходы торгово-развлекательных комплексов снизилась на 50%. Объем платных услуг населению показал отрицательную динамику в 12,5%. Наибольший удельный вес в структуре платных услуг пришелся на коммунальные (42,5%), телекоммуникационные (30,1%) и образовательные (12,8%). Шакиров объяснил расклад тем, что люди находились дома в самоизоляции.

Индекс потребительских цен на товары и услуги составил по итогам полугодия 102,5%. Взрывного роста цен на продукты питания, по словам Шакирова, удалось избежать. Справочно: по итогам 2019 года индекс потребительских цен на товары и услуги составил 104,1 %.

Пандемия коронавируса затронула практически все отрасли экономики города. Анализ показал, что крупный системообразующий бизнес пострадал от введенных ограничений незначительно. Основная нагрузка пришлась на представителей малого и среднего предпринимательства. Замглавы исполкома отметил, что в I квартале, до введения ограничительных мер, МСБ демонстрировал рост практически по всем экономическим показателям. «Пандемия значительно повлияла на состояние МСБ, и весь рост, зафиксированный в I квартале, будет нивелирован, а отдельные отрасли покажут отрицательную динамику», – сказал Шакиров.

По предварительным прогнозам, потери предпринимателей могут составить 20-30%, у организаторов мероприятий, владельцев театров, кинотеатров – до 60%.

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 населенных пунктов 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 сельскохозяйственного использования. В дальнейшем будем рассматривать этот сегмент.

11.3 Мониторинг цен на земельные участки г Казань [8]

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 риелторов 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, мультилистинговых систем объявлений, данных риэлтерских компаний, результатов аукционов и сделок, совершенных Министерством земельных и имущественных отношений

[8] Мониторинг цен объектов недвижимости, земельных участков и арендных ставок по состоянию на 01.03.2021 (разработан НП «Союз оценщиков РТ»)

РТ, Палатами (Управлениями, Комитетом) земельных и имущественных отношений муниципальных районов и городских округов РТ.

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 11-3 Мониторинг цен на земельные участки в г. Казань по состоянию на 01.03.2021г.

МОНИТОРИНГ ЦЕН
НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
В Г.КАЗАНИ

тыс. 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**	**3 – 10** (макс.24)*	**1,4 – 3,5**	**1,1 – 5,3** (макс.10)*
Вахитовский	**10 – 25** (макс.30)*	**10 – 36**	**3 – 6**	**2,9 – 15** (макс. 26)*
Кировский	**6 – 16** (макс.24)*	**5 – 10** (мин.3, макс. 22)*	**1,5 – 3,5** (макс.5)*	**1,1 – 10** (макс. 18)*
Московский	**8 – 10** (мин.6, макс.17)*	**5 – 20** (макс.25)*	**3 – 6** (мин.1,8)*	**1,5 – 6,6**
Ново-Савиновский	**9,3 – 11,7**	**6 – 20** (макс.28)*	**3 – 6**	**3,5 – 5,6**
Приволжский	**9,8 – 14** (мин.6,4)*	**4 – 16**	**2 – 4** (макс.6,4)*	**1,1 – 8** (макс. 10)*
Советский	**6 – 12** (макс. 22)*	**4 – 16** (макс.20)*	**1,8 – 4**	**1,2 – 8** (макс.12)*

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

11.4 Рынок земельных участков под сельскохозяйственное производство в зоне оцениваемого объекта

В данном отчете представлен анализ земельных участков для сельскохозяйственного производства в г. Казань Республики Татарстан. Сбор данных для проведения анализа земельных участков производился на основании информации на сайте https://www.avito.ru/.

Таблица 11-4- ***Предложение земельных участков под сельскохозяйственное производство в г.Казань***

Наименования показателей		Объект аналог			
		1	2	3	4
-	Текст объявления	Земельный участок рядом с пос.Константиновка Виды разрешённого использования для сельскохозяйственного производства Площадь 70 соток Участок в черте города. Кадастровый номер 16:16:120601:555	Продается участок 100га на территории Советского района (за Салмачами) Рядом с участком запроектирован Вознесенский тракт, что позволит доезжать до центра города за 15 мин. Участок в ген плане под жилой район с многоэтажной застройкой. Перспективный район для жилищного строительства. Участок ровный, без больших перепадов.	Участок 16:16:120602:372 2.38Га, отличные инвестиции при организации базы для ремонта грузового транспорта, логистического комплекса, распределительного центра. Инженерные сети в шаговой доступности. Ценник ниже кадастровый стоимости	Продается земельный участок 566 898 кв.м (56,68га) в Советском районе г.Казань. • Участок проходит вдоль трассы М7, находится около пос. Чебакса. • Ширина участка 320- 350 м, длина 1890 м. • Категория земель: земли населенных пунктов. • Вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства. • Участок проходит вдоль трассы М7, Е22. До дороги 35 м (для возможного съезда и использования второстепенной дороги). • На участке имеются ограничения, которые делят его на 2 зоны возможного использования: под ИЖС, под строительство коммерческих объектов. • Рядом находится коттеджный поселок «Новое Царицыно», «Литл Токио», пос. Чебакса
1.1.	Место нахождения	Казань, Советский район Мамадышский тракт	Казань, Советский район (за Салмачами)	Казань, жилой массив Самосырово, улица Мира	г. Казань, вблизи п. Чебакса
1.2.	Назначение	земли населенных пунктов, сельхозпроизводство	земли населенных пунктов, сельхопроизводство	земли населенных пунктов, сельхозпроизводство	земли населенных пунктов, сельхозпроизводство
1.3.	Площадь участка, кв.м.	7 090,0	1 000 000,0	23 867,0	566 898,0
1.4.	Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
1.5.	Наличие коммуникаций	коммуникации рядом, дорога грунтовая	коммуникации вдоль уч., дорога асфальт	коммуникации рядом, дорога грунтовая	эл-во, асфальт (1 линия по М7)
1.6.	Ограничения (обременения) земельного участка	нет	нет	нет	нет
1.7.	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
1.8.	Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
1.9.	Дата продажи	Февраль 2021	Октябрь 2020	Январь 2021	Декабрь 2020
1.10	Стоимость земельного участка, руб.	3 500 000	570 000 000	13 000 000	170 000 000
1.11	Цена предложения за 1 кв. м, руб.	494	570	545	300
1.12	Источник информации	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_70_sot._snt_dnp_2042944151	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_100_ga_promnaznacheniya_2009854827	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_2.38_ga_snt_dnp_1926499882	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_56.69_ga_snt_dnp_2012797711

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 11-5 ***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.
	Доступность посещения объекта	Стоимость коммерческой недвижимости, имеющей отдельный выход на улицу и свободный подъезд дороже

Группы элементов сравнения	Подклассы в рамках элемента сравнения	Диапазон влияния фактора на стоимость объекта
		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 11-6 Коэффициент уменьшения/увеличения в зависимости от площади участка

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

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения, под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород (табл.35)

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 11-7 Среднерыночные корректирующие коэффициенты на наличие коммуникаций для стоимости земельных участков

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			**1,00**
	при наличии только одного вида коммуникаций:			
2	Обеспеченные центральной **электроэнергией** 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,16	**1,11**
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,04	1,09	**1,06**
4	Обеспеченные **водопроводом** (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,05	1,10	**1,07**
5	Обеспеченные **канализацией** (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	**1,07**
6	Обеспеченные центральным **газоснабжением природным газом**	1,08	1,25	**1,15**
7	Обеспеченные центральным **теплоснабжением**	1,05	1,15	**1,09**

Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2476-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-04-2021-goda

Исследование рынков земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия или отсутствия благоустройства и дорожной инфраструктуры для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации и вполне устойчива по времени действия.

Таблица 11-8 Корректировка на благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под пашни			
Отношение удельной цены земельных участков с твердым покрытием к удельной цене аналогичных участков с грунтовыми дорогами	1,20	1,06	1,34
Земельные участки под кормовые угодья			
Отношение удельной цены земельных участков с твердым покрытием к удельной цене аналогичных участков с грунтовыми дорогами	1,28	1,05	1,52

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения, под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород (табл.32)

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.

Таблица 11-9 Корректировка на торг для стоимости земельных участков

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под пашню	12,6%	11,3%	14,0%
2. Земельные участки под кормовые угодья	14,4%	12,8%	16,0%
3. Земельные участки под многолетние насаждения	13,0%	11,7%	14,4%
4. Земельные участки, классифицируемые как залежь	16,1%	14,4%	17,8%

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения, под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород (табл.58)

Анализ ликвидности объекта

Инвесторы выбирают доходную недвижимость по двум основным критериям: хорошая доходность и высокая ликвидность. И если доходность позволяет заработать в процессе владения активом, то ликвидность определяет, насколько успешным будет выход из инвестиционного проекта.

Ликвидность — это характеристика активов, определяющая, насколько быстро они могут быть проданы по близкой к рыночной цене. Чем меньше времени требуется для продажи, тем выше ликвидность.

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

Справедливо и следующее правило: чем выше ликвидность, тем ниже доходность объекта. Большинство инвесторов предпочитают не высокодоходные, а высоколиквидные активы: последние можно быстрее превратить в «живые» деньги без убытков и длительного ожидания.

Недвижимость в рейтинге ликвидности активов

Самый ликвидный актив — это деньги, поскольку их можно быстрее всего обменять на другие активы, и наоборот: любые активы можно обменять на деньги.

Ликвидность активов (по убыванию):

1. Деньги
2. Ценные бумаги
3. Ценные металлы
4. Недвижимость
5. Предметы искусства

Второй по ликвидности класс активов — это ценные бумаги (государственные облигации, акции крупных компаний). Их высокая ликвидность объясняется относительно небольшими затратами на приобретение и тем, что купить и продать их можно в любое время и в сжатые сроки.

Недвижимость менее ликвидна по сравнению с деньгами, ценными бумагами и металлами, но более ликвидна, чем предметы искусства. Относительно низкая ликвидность недвижимости объясняется такими причинами:

- высокая стоимость: для входа на рынок недвижимости обычно требуется больше денег, чем для входа на рынок ценных бумаг или металлов;
- сложности в информационном продвижении на рынке: для продажи недвижимости требуется публиковать объявления и размещать рекламу;
- продолжительная процедура оформления сделок: процесс купли-продажи объектов недвижимости занимает месяцы;
- фиксированное местоположение;
- цена предложения часто ниже цены продажи, поскольку покупатели могут требовать у продавцов, желающих заключить сделку побыстрее, скидки;
- сложность оценки.

Факторы, влияющие на ликвидность недвижимости

При измерении ликвидности в расчёт принимаются:

- скорость заключения сделки и время, требующееся для её закрытия;
- расходы на заключение сделки (включая налоги на покупку и продажу, а также расходы на due diligence);
- неопределённость, связанная с возможностью продать или купить объект по цене не ниже, чем цена аналогичных объектов на рынке.

Также на ликвидность влияют разные факторы, среди которых — расположение объекта, динамика местного рынка и состояние недвижимости.

Основные факторы, повышающие ликвидность недвижимости

Местоположение	— близость к транспортным узлам, социальным учреждениям и объектам инфраструктуры; — низкий криминогенный уровень и хорошая репутация района; — низкая безработица; — хорошая экология (близость парков, отсутствие на близлежащей территории промышленных объектов).
Ситуация на рынке	— превышение спроса над предложением; — высокая активность и хорошая ёмкость рынка (чем больше объектов продаётся, тем ликвиднее рынок); — доступность (объекты эконом-класса более ликвидны, чем элитная недвижимость); — устойчивость к снижению цен (снижение стоимости уменьшает ликвидность).
Характеристики объекта	— небольшой возраст и малая степень износа объекта (новостройки и реновированные объекты продаются лучше старых зданий); — удобство объекта (хороший вид из окна, комфортная планировка, высокие потолки, этаж выше первого); — обустроенность территории (наличие парковки, детской площадки).
Прочие факторы	— информационное сопровождение: чем больше покупатели знают об объекте, тем быстрее его можно продать и тем выше ликвидность; — сроки проведения due diligence (например, для складов процесс может занимать 4 недели, для торговых центров — до 12 недель); — сопутствующие расходы на оформление сделки (чем больше расходы, тем ниже ликвидность); — сезон продажи (весной и осенью на рынке больше объектов, чем зимой и летом).

Ликвидность объекта также зависит от того, к какому типу недвижимости он относится. Например, по данным «Транио», квартиры на равновесном рынке держатся примерно две недели, коммерческие объекты — около трёх месяцев. В общем случае жилая недвижимость ликвиднее коммерческой, поскольку:

- требует меньшего объема финансовых, юридических и технических экспертиз по сравнению с коммерческими объектами, из-за чего, соответственно, тратится меньше денег и времени на оформление сделки;
- меньше зависит от колебаний в экономике страны или региона: жильё требуется людям даже в кризис;
- пользуется спросом у большего круга покупателей.

Ликвидность разных типов недвижимости (по убыванию):

1. Жильё
2. Стрит-ритейл в крупных городах
3. Офисы
4. Торговые центры, отели
5. Незавершённое строительство

В целом, чем крупнее и дороже объект, тем ниже его ликвидность. Так, отдельные квартиры легче продать, чем целый доходный дом, офисы продаются быстрее, чем офисные здания, а отдельно стоящие небольшие магазины — быстрее, чем торговые центры.

Из всех перечисленных типов недвижимости торговые центры и крупные отели являются менее ликвидными, поскольку такие объекты единичны, а время- и ресурсозатратная процедура due diligence повышает расходы на юридическое сопровождение сделки.

Таблица 11-10 Сроки ликвидности, сроки продажи, экспозиции – типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.04.2021г.

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ[2], мес.	По регионам[3]		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки **населённых пунктов** (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений)	1	10	**5**	4	5	7
2	Земельные участки населённых пунктов для **сельскохозяйственного использования**, а также участки земель сельскохозяйственного назначения **для дачного строительства, для садоводства**	2	16	**8**	7	9	10
3	Земельные участки категории **промышленности,** транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	4	19	**10**	8	11	13
4	Земельные участки **сельскохозяйственного назначения** (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	5	26	**13**	11	14	17

Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2473-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-04-2021-goda

Как видно из расчетных данных, приведенных выше, срок экспозиции земельных участков населенных пунктов для сельскохозяйственного использования составил по состоянию на 01.04.2021г. от 2 до 16 месяцев. Средний срок экспозиции установился на уровне 8 мес.

Согласно Методических рекомендаций «Оценка имущественных активов для целей залога», рекомендованных Комитетом по оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ БАНКОВ, предлагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации:

Таблица 11-11 Градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации9

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев.	Менее 1	1-2	2-4	4-6	более 6

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.

Из проанализированных оценщиком предложений, можно сделать вывод, что диапазон цен по земельным участкам в сегменте оцениваемого объекта колеблется от 300 до 570 руб. за кв.м. Основными ценообразующими факторами являются – местоположение, площадь.

Ликвидность оцениваемого объекта в условиях сложившей экономической ситуации характеризуется как низкая.

[9] http://www.ocenchik.ru/docs/268.htm

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 на сайте 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, в табл. 11-4.

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

Расчет справедливой стоимости объектов оценки приведен в нижеследующей таблице:

Таблица 13-1– Расчет справедливой стоимости земельных участков методом сравнения продаж

Наименования показателей		Объект оценки	Объект аналог			
			1	2	3	3
1. Характеристика объекта оценки и аналогов						
1.1	Место нахождения	г. Казань, Советский район	Казань, Советский район Мамадышский тракт	Казань, Советский район (за Салмачами)	Казань, жилой массив Самосырово, улица Мира	г. Казань, вблизи п. Чебакса
1.2	Назначение	земли населенных пунктов, сх	земли населенных пунктов, сельхозпроизводство	земли населенных пунктов, сельхопроизводство	земли населенных пунктов, сельхозпроизводство	земли населенных пунктов, сельхозпроизводство
1.3	Площадь участка, кв.м.	Х	7 090,0	1 000 000,0	23 867,0	566 898,0
1.4	Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
1.5	Наличие коммуникаций/ Подъездные пути	вдоль границ с населенными пунктами - электричество	коммуникации рядом, дорога грунтовая	коммуникации вдоль уч., дорога асфальт	коммуникации рядом, дорога грунтовая	эл-во, асфальт (1 линия по М7)
1.6	Ограничения (обременения) земельного участка	нет	нет	нет	нет	нет
1.7	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
1.8	Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
1.9	Дата продажи	Апрель 2021	Февраль 2021	Октябрь 2020	Январь 2021	Декабрь 2020
1.10	Стоимость земельного участка, руб.	Х	3 500 000	570 000 000	13 000 000	170 000 000
1.11	Цена предложения за 1 кв. м, руб.	Х	494	570	545	300
1.12	Источник информации	Х	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_70_sot._snt_dnp_2042944151	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_100_ga_promnaznacheniya_2009854827	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_2.38_ga_snt_dnp_1926499882	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_56.69_ga_snt_dnp_2012797711
2. Корректировки цен продаж						
2.1.	На передаваемые права	Х	1,00	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена	Х	494	570	545	300
2.2.	На условия финансирования	Х	1,00	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена	Х	494	570	545	300
2.3.	На условия продажи	Х	1,00	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена	Х	494	570	545	300
2.4.	На дату продажи	Х	1,00	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена	Х	494	570	545	300
2.5.	На месторасположение	Х	1,00	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена	Х	494	570	545	300
2.6.	На наличие подъездных дорог	Х	1,00	1,20	1,00	1,20
	Скорректированная цена	Х	494	684	545	360
2.7.	На наличие коммуникаций	Х	1,00	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена	Х	494	684	545	360

Наименования показателей		Объект оценки	Объект аналог				
			1	2	3	3	
2.8.	На торг	X	0,874	0,874	0,874	0,874	
	Скорректированная цена	X	431	598	476	315	
2.9.	На площадь, в разрезе:	X	**1**	**2**	**3**	**0**	**Среднеариф. скоррект. цена предложения 1 кв. м зем. уч-ка, руб.**
1	Земельный участок, кад. №16:16:120601:11596	319 889	1,00	0,83	1,00	0,83	**416,18**
2	Земельный участок, кад. №16:16:120601:11597	1 000	1,21	1,00	1,21	1,00	**502,60**

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 наличие подъездных дорог;
- 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 октябре 2020г. - феврале 2021г., равна единице, поскольку согласно данным, представленным в разделе 11 Отчета (табл.11-10) срок экспозиции земельных участков населенных пунктов под сельскохозяйственное использование составляет от 2 до 16 месяцев.

Поправка на месторасположение. Все объекты-аналоги расположены на окраинах г. Казань в Советском р-не, вблизи частного сектора, поэтому поправка равна 1.

Корректировка на назначение участков. При расчете стоимости земельных участков выбранные объекты-аналоги по своему назначению схожи с объектами оценки, относятся к землям населенных пунктов, под сельскохозяйственное производство, поэтому данная поправка равна 1.

Корректировка на наличие подъездных дорог вводилась согласно данным табл. 11-8 и составила 0,83 (=1/1,2) для аналога №2 и №4, поскольку дорога, ведущая к этим аналогам с асфальтовым покрытием, в отличие от объектов оценки, подъездные пути у которых грунтовые. Корректировка к аналогам №1 и №3 составит 1, поскольку дорога, ведущая к ним грунтовая.

Корректировка на наличие коммуникаций равна 1, поскольку по данному параметру объекты оценки и объекты аналоги идентичны.

Корректировка на площадь. применялась согласно данным таблицы 11-6.

Корректировка на торг. Цена аналогов является ценой предложения, поэтому к ним применена поправка в размере 0,874 (согласно данным таблицы 11-9).

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.

Таблица 13-2 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: для сельскохозяйственного использования, площадь 319889 кв.м., кад.№16:16:120601:11596 Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Адрес: Республика Татарстан, МО г.Казань, г.Казань	319 889	416	**133 132 961**
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, площадь 1000 кв.м., кад.№16:16:120601:11597 Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Адрес: Республика Татарстан, МО г.Казань, г.Казань	1 000	503	**502 603**

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 свободного от застройки земельного участка, применялся только метод сопоставимых продаж, присваиваем ему вес -1.

Расчет итоговой справедливой стоимости объекта 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	Сравнительный подход (метод сопоставимых продаж)	Средневзве-шенная 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: для сельскохозяйственного использования, площадь 319889 кв.м., кад.№16:16:120601:11596 Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Адрес: Республика Татарстан, МО г.Казань, г.Казань	133 132 961	133 132 961	133 133 000
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, площадь 1000 кв.м., кад.№16:16:120601:11597 Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Адрес: Республика Татарстан, МО г.Казань, г.Казань	502 603	502 603	503 000
	Итого:	**133 635 564**	**133 635 564**	**133 636 000**

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, директор
ООО «ИК «БИЗНЕС-СОДЕЙСТВИЕ» *Гилязова А.А./*

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-2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. 2018 год.

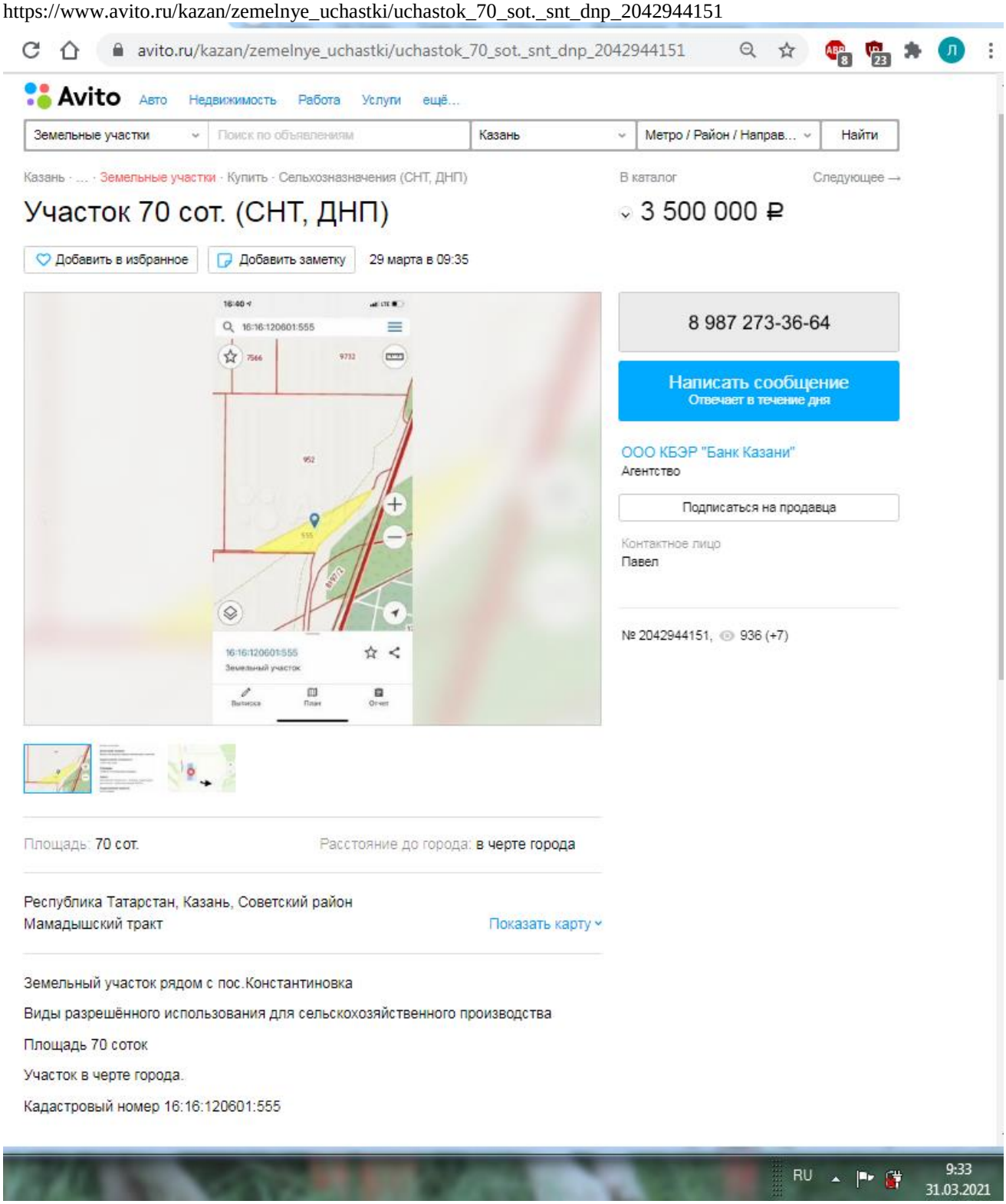
8 Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. 2018 год

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

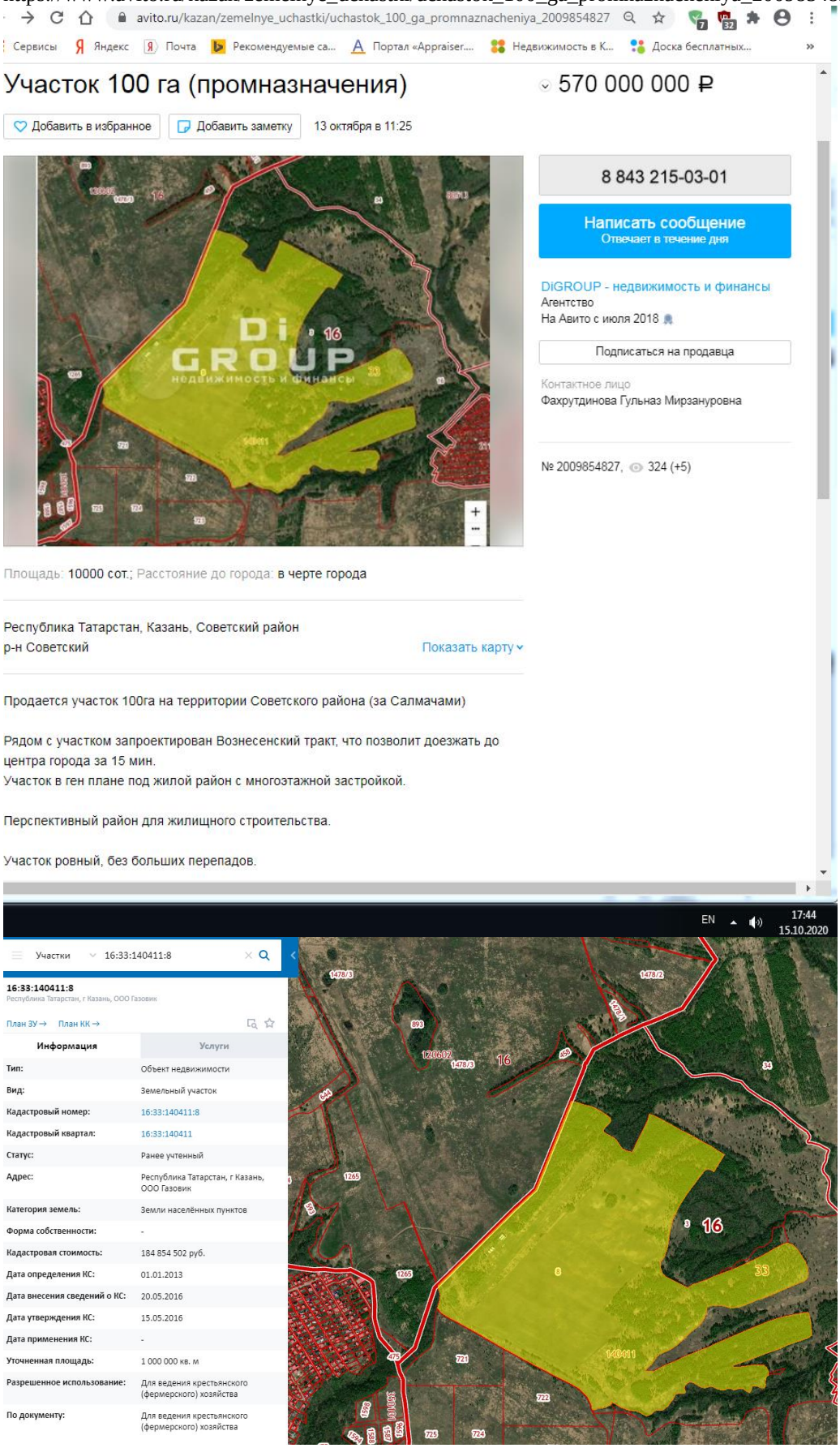
17 ПРИЛОЖЕНИЯ

Скриншоты объявлений о продаже объектов аналогов

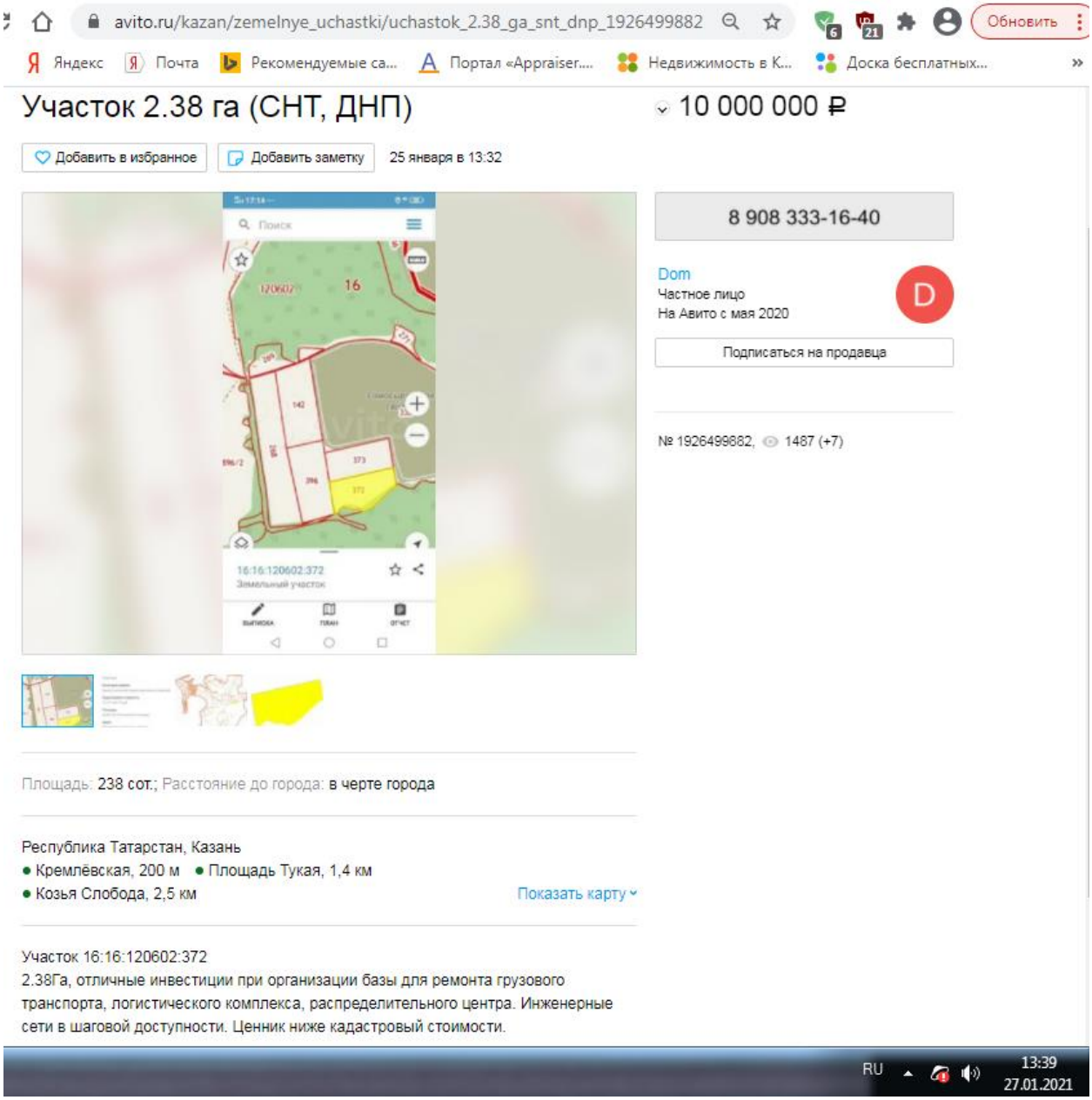
https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_70_sot._snt_dnp_2042944151



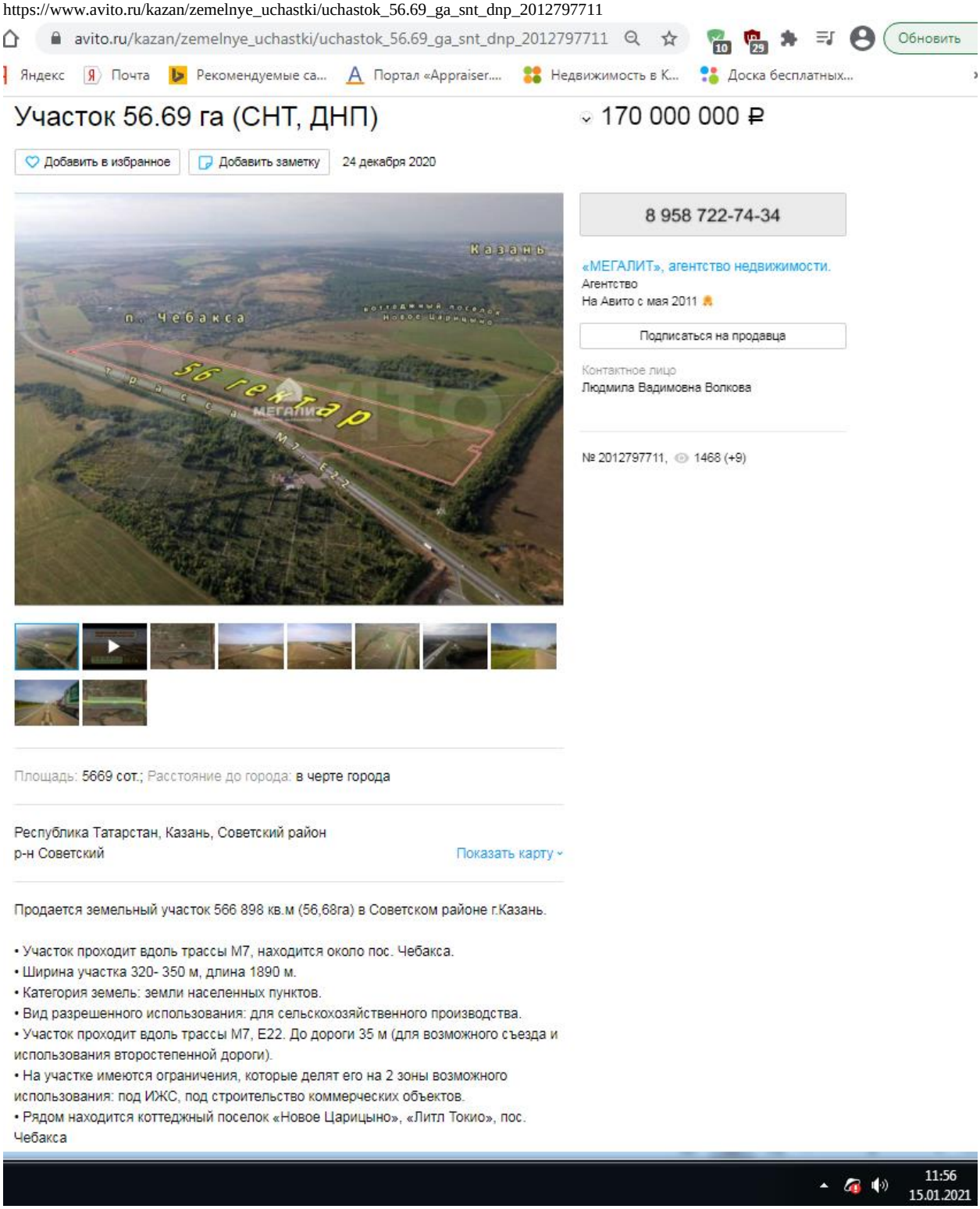
https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_100_ga_promnaznacheniya_2009854827



https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_2.38_ga_snt_dnp_1926499882



https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_56.69_ga_snt_dnp_2012797711



КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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 № 40702810200000010761 в Филиале АКБ «ГОРОД» ЗАО в РТ
Корреспондентский счет № 30101810400000000762
БИК 049209762 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

Справка

Настоящим направляем справку по состоянию на март 2021 года о балансовой стоимости следующих объектов:

Наименование объекта	Балансовая стоимость объекта, руб.
Земельный участок, г.Казань, 320889 кв.м. Кад № 16:16:120601:9907	142 842 000,00

С уважением,
Генеральный директор **В.Ю.Борисов**

Справка о земельном участке 16:16:120601:11596

Площадь ЗУ: 319 889 кв. м.

Подъездные пути: грунт

Коммуникации: электричество

Рельеф: ровная поверхность

Расстояние до ближайшего населенного пункта: 0 км

Расстояние до Казани: 0 км

Охранные зоны: 16:00-6.3664, зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения, зона охраны природных объектов, 308 019 кв.м.

КОПИЯ ВЕРНА

Справка о земельном участке 16:16:120601:11597

Площадь ЗУ: 1 000 кв. м.

Подъездные пути: грунт

Коммуникации: электричество

Рельеф: ровная поверхность

Расстояние до ближайшего населенного пункта: 0 км

Расстояние до Казани: 0 км

Охранные зоны: 16:00-6.3664, зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения, зона охраны природных объектов, 1 000 кв.м.

«Управляющая компания «Капитал-Траст Инвест» Для документов

КОПИЯ ВЕРНА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан

полное наименование органа регистрации прав

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:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3

1 апреля 2021г.	
Кадастровый номер:	16:16:120601:11596
Номер кадастрового квартала:	16:16:120601
Дата присвоения кадастрового номера:	01.04.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Татарстан, МО "г Казань", г Казань.
Площадь:	319889 +/- 198
Кадастровая стоимость, руб:	164087062.55
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного использования
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Граница земельного участка состоит из 2 контуров.
Получатель выписки:	Юркова Ирина Васильевна (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "Капитал-Траст-Инвест" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Казанский земельный инвестиционный фонд", ИНН: 1660108972

Ведущий специалист-эксперт

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Ибрагимова Л.Ф.

КОПИЯ ВЕРНА

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3

1 апреля 2021г.	
Кадастровый номер:	16:16:120601:11596

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Казанский земельный инвестиционный фонд"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16:16:120601:11596-16/203/2021-1 01.04.2021 09:14:19
3	Документы-основания	3.1	Заявка на приобретение инвестиционных паев (для юридических лиц) от 02.07.2007 № 7 Заявка на приобретение инвестиционных паев (для юридических лиц) от 02.07.2007 № 8 Соглашение об образовании з/у между собственниками з/у путем их перераспределения от 12.11.2020
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

Ведущий специалист-эксперт

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Ибрагимова Л.Ф.

КОПИЯ ВЕРНА

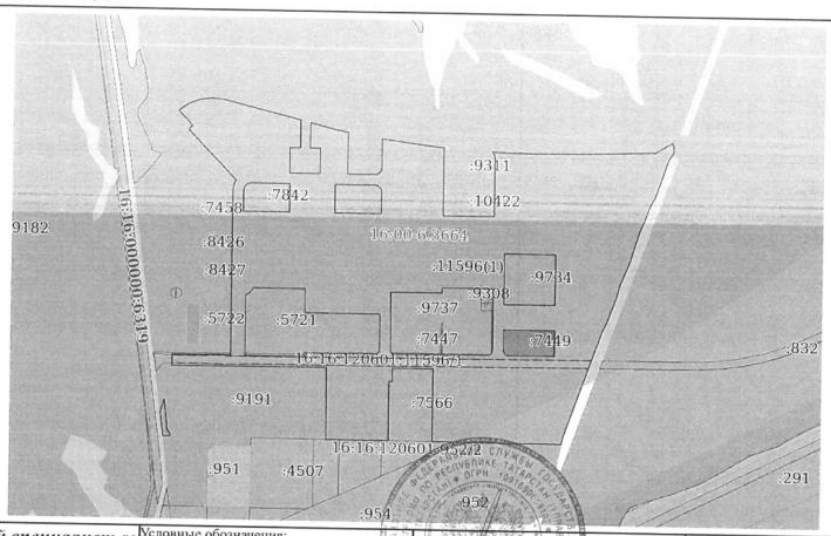
Раздел 3 Лист 3

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
1 апреля 2021г.			
Кадастровый номер:	16:16:120601:11596		

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:2000 Условные обозначения:

Ведущий специалист-эксперт		*Ибрагимова Л.Ф.*
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан

полное наименование органа регистрации прав

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:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
1 апреля 2021г.			

Кадастровый номер:	16:16:120601:11597
Номер кадастрового квартала:	16:16:120601
Дата присвоения кадастрового номера:	01.04.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Татарстан, МО "г Казань", г Казань.
Площадь:	1000 +/- 11
Кадастровая стоимость, руб:	512950
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного использования
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Юркова Ирина Васильевна (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "Капитал-Траст-Инвест" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Казанский земельный инвестиционный фонд", ИНН: 1660108972

Ведущий специалист-эксперт		*Ибрагимова Л.Ф.*
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
1 апреля 2021г.			
Кадастровый номер:	16:16:120601:11597		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Казанский земельный инвестиционный фонд"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16:16:120601:11597-16/203/2021-1 01.04.2021 09:14:19
3	Документы-основания	3.1	Заявка на приобретение инвестиционных паев (для юридических лиц) от 02.07.2007 № 7 Заявка на приобретение инвестиционных паев (для юридических лиц) от 02.07.2007 № 8 Соглашение об образовании з/у между собственниками з/у путем их перераспределения от 12.11.2020
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

Ведущий специалист-эксперт *Ибрагимова Л.Ф.*

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

КОПИЯ ВЕРНА

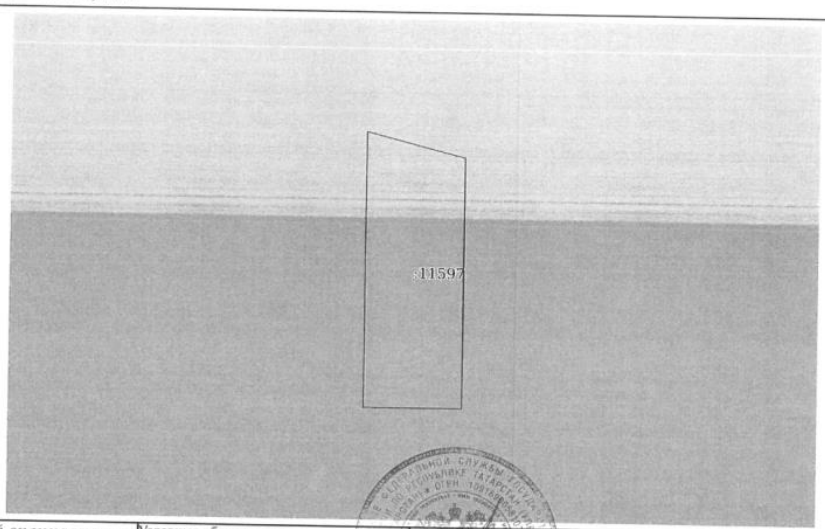
Раздел 3 Лист 3

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
1 апреля 2021г.			
Кадастровый номер:	16:16:120601:11597		

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:20 Условные обозначения:

Ведущий специалист-эксперт *Ибрагимова Л.Ф.*

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

КОПИЯ ВЕРНА

Копии документов, подтверждающих правомочность проведения оценки

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

Страховое публичное акционерное общество
Insurance company

СЕРТИФИКАТ

К ДОГОВОРУ № 433-548-005272/21
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Настоящий Сертификат подтверждает факт того, что ответственность Страхователя застрахована по Договору страхования № 433-548-005272/21 от «25» января 2021 г. (далее – Договор страхования), заключенного между Страховщиком и Страхователем на условиях, содержащихся в Договоре страхования. Данный Сертификат не является Сертификатом в понимании статьи 940 Гражданского Кодекса РФ.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	**Общество с ограниченной ответственностью «Инновационная компания «Бизнес-Содействие»** Юридический адрес: 420111, г. Казань, ул. Островского, д.34/4, оф. 2 ИНН: 1655317681
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. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
ТРЕТЬИ ЛИЦА:	Третьими лицами по Договору страхования являются: - Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем; - Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	С **«04» февраля 2021 года по «03» февраля 2022 года,** обе даты включительно.
СТРАХОВАЯ СУММА:	Страховая сумма по Договору страхования устанавливается в размере **5 000 000 (Пять миллионов) рублей.**
ФРАНШИЗА:	По Договору страхования франшиза не установлена
ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:	В соответствии с условиями Договора страхования № 433-548-005272/21 от «25» января 2021 г.
СТРАХОВЩИК:	**Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»** 117997, Россия, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2

Заместитель директора филиала СПАО «Ингосстрах»
В Республике Татарстан (Татарстан)
Доверенность № 1 от 15.01.2021 г.

_____ Е.В. Титова

Место выдачи: *г. Казань* *Дата выдачи:* *25 января 2021 г.*

117997, Россия, Москва, ГСП-7, ул. Пятницкая, д. 12, стр. 2
Тел.: +7 (495) 956 77 77
Факс: + 7 (495) 641 41 14
www.ingos.ru, E-mail: ingos@ingos.ru
Телекс: 411144 INGS RU, 412442 INGS RU

12-2, Pyatnitskaya st., GSP-7, Moscow, 117997, Russia
Tel.: +7 (495) 956 77 77
Fax: +7 (495) 641 41 14
www.ingos.ru, E-mail: ingos@ingos.ru
Telex: 411144 INGS RU, 412442 INGS RU

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 ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 4991R/776/00037/20

Настоящий Полис выдан Страховщиком - **АО «АльфаСтрахование»** на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 4991R/776/00037/20 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: Карасев Александр Анатольевич
Адрем: РТ, г. Казань, ул. Солдатская, 5 - 46
ИНН 166007075110

Объект страхования: 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 «04» мая 2020г. и действует до «03» мая 2021г. включительно.
Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.
Случай признается страховым при условии, что:
- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в **течение сроков исковой давности**, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»

/Брюханова Р.Ф./

Страхователь:
Карасев Александр Анатольевич

/Карасев А.А./

Место и дата выдачи полиса:
г.Казань
«30» апреля 2020 г.