О Т Ч Е Т № 76ИБП/Оц-18

Объект оценки	**Земельные участки категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования. Адрес объектов: установлен относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО г.Казань, г.Казань, кад. № 16:00:000000:1215 кад. № 16:16:120602:4206**
Дата составления Отчета	**12 сентября 2018г**
Дата оценки	**11 сентября 2018г**
Вид стоимости	**Справедливая**
Заказчик оценки	**ООО «УК «Капитал-Траст-Инвест» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Казанский земельный инвестиционный фонд»**
Собственник объекта оценки	**Общая долевая собственность владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Казанский земельный инвестиционный фонд» под управлением ООО «УК «Капитал-Траст-Инвест»**
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	**ООО «ИК «Бизнес-Содействие»**

СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ 2

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО 3

1 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ И ФАКТЫ 4

2 ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 4

3 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 5

4 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ 6

5 СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР И ПРИВЛЕКАЕМЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ 6

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

7 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 9

8 ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ, ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ 11

9 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 12

10 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА. 19

11 АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ 20

12 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ 34

13 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ РАСЧЕТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 37

14 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 43

15 СЕРТИФИКАЦИЯ 44

16 СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТ0УРЫ 45

17 ПРИЛОЖЕНИЯ 46

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

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

Уважаемый Владислав Юрьевич!

По Вашей просьбе Оценщик провел оценку справедливой стоимости земельных участков, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, адрес объектов: Республика Татарстан, г. Казань. 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.

На наш взгляд, эта оценка была произведена в соответствии с требованиями действующих стандартов и методик.

По нашему мнению, справедливая стоимость имущества по состоянию на 11.09.2018г. составляет (с учетом округления):

16 290 000 руб.

(Шестнадцать миллионов двести девяносто 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, образуемые при разделе земельного участка с кадастровым номером 16:00:000000:1024, общей площадью 38039 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, расположенный по адресу: Республика Татарстан, МО «г. Казань». Перечень оцениваемого имущества представлен в таблице 1.1.
2	**Стоимость, полученная затратным подходом**	Не применялся
3	**Стоимость, полученная сравнительным подходом**	16 284 656 руб.
4	**Стоимость, полученная доходным подходом**	Не применялся
5	**Итоговая стоимость объекта оценки**	**16 290 000 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 12.03.2019 г.

Таблица 1-1 – Справедливая стоимость объектов оценки по состоянию на 11.09.2018 г.

№ п/п	Наименование объекта	Площадь, кв.м.	Балансовая стоимость, руб.	Справедливая стоимость, руб.
1	Земельный участок кад. №16:00:000000:1215, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, площадь 37389 кв.м., кадастровый № - присваивается при кадастровом учете с государственной регистрацией права. Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО «г.Казань», г.Казань	37 389,0	16 886 000	**15 810 000**
2	Земельный участок кад. №16:16:120602:4206, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, площадь 650 кв.м., кадастровый № - присваивается при кадастровом учете с государственной регистрацией права. Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО «г.Казань», г.Казань	650,0		**480 000**
Итого			**16 886 000**	**16 290 000**

2 ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

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

3 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

1	**Объект оценки**	Земельные участки, образуемые при разделе земельного участка с кадастровым номером 16:00:000000:1024, общей площадью 38039 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, расположенный по адресу: Республика Татарстан, МО «г. Казань». Перечень оцениваемого имущества представлен в таблице 1.1.
2	**Состав объекта оценки**	1 Земельный участок кад. №16:00:000000:1215, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, площадь 37389 кв.м., кадастровый № - присваивается при кадастровом учете с государственной регистрацией права. Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО «г.Казань», г.Казань 2 Земельный участок кад. №16:16:120602:4206, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, площадь 650 кв.м., кадастровый № - присваивается при кадастровом учете с государственной регистрацией права. Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО «г.Казань», г.Казань
3	**Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики**	1 Копии выписок из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 11.09.2018г. 2 Справка о балансовой стоимости 3 Справка о земельном участке кад.№16:00:000000:1024
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 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**	11 сентября 2018 г.
10	**Дата составления отчёта**	12 сентября 2018 г.

11	**Дата осмотра**	Осмотр не производился согласно Заданию на оценку. Оценка производилась на основании доступной информации (кадастровая карта, снимки со спутников).
12	**Валюта оценки**	Российский рубль

4 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

1	**Полное наименование Заказчика оценки**	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Капитал-Траст-Инвест» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Казанский земельный инвестиционный фонд»
2	**Организационно-правовая форма Заказчика оценки**	Общество с ограниченной ответственностью
3	**Реквизиты Заказчика оценки**	ОГРН 1071690075930 от 27.12.2007 г.
4	**Место нахождения Заказчика оценки**	420029, РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, 34
5	**Оценщики, с которыми заключены трудовые договоры**	**ФИО: Гилязова Алсу Азгатовна.** **Местонахождение:** г. Казань, ул.Островского, 34/4, тел. (843)2000876. Электронный адрес: ik.bs@mail.ru **Членство в СРО:** Является членом Ассоциации саморегулируемой организации "Национальная коллегия специалистов оценщиков". Регистрационный № 00461 от 28 декабря 2007 года. Диплом ИЭУП о профессиональной переподготовке «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». № ПП-522821 от 26.03.2005г. (Регистрационный номер 88/2005-ПП). **Сведения о страховании**: Открытое Акционерное Общество «Альфа Страхование». Номер полиса №4991R/776/03015/7. Период страхования: с 31 декабря 2017 года по 30 декабря 2018 года (обе даты включительно). **Стаж работы в оценочной деятельности** – с 2002г
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 №433-548-006126/18, дата выдачи полиса 31.01.2018 г. Период страхования: с 04.02.2018 г. по 03.02.2019 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 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) Мониторинг цен объектов недвижимости, земельных участков, и арендных ставок по состоянию на 01.09.2017, составленный НП Союз оценщиков РТ;

2) Макроэкономический анализ ситуации в Российской федерации http://www.gks.ru/free_doc/doc_2017/social/osn-08-2017.pdf;

3) для оценки объектов недвижимости использованы следующие источники:

http://www.business-gazeta.ru/article/109594/
http://www.avito.ru/kazan/
http://www.zemly.ru/article/32
http://www.economy.gov.ru/
http://www.bn.ru/tatarstan/articles/2014/04/23/166637.html
http://www.gks.ru/free_doc/doc_2018/info/oper-02-2018.pdf

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

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

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

Документы, предоставленные Заказчиком оценки:

1 Копии выписок из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 11.09.2018г.
2 Справка о балансовой стоимости

9 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Количественные и качественные характеристики объекта оценки:

Объектами оценки являются участки земель населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, составляющие активы Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Казанский земельный инвестиционный фонд».

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

№ п/п	Наименование объекта	Площадь, кв.м.	Категория земель	Назначение	Наличие строений	Наличие коммуникаций*
1	Земельный участок кад. №16:00:000000:1215, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, площадь 37389 кв.м., кадастровый № - присваивается при кадастровом учете с государственной регистрацией права. Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО «г.Казань», г.Казань	37 389,0	земли населенных пунктов	для сельскохозяйственного использования	отсутствуют	эл-во вдоль участка, подъездные пути - щебенка
2	Земельный участок кад. №16:16:120602:4206, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, площадь 650 кв.м., кадастровый № - присваивается при кадастровом учете с государственной регистрацией права. Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО «г.Казань», г.Казань	650,0	земли населенных пунктов	для сельскохозяйственного использования	отсутствуют	эл-во вдоль участка, подъездные пути - щебенка

**Примечание: информация о наличии инженерных коммуникациях взята со слов Заказчика.*

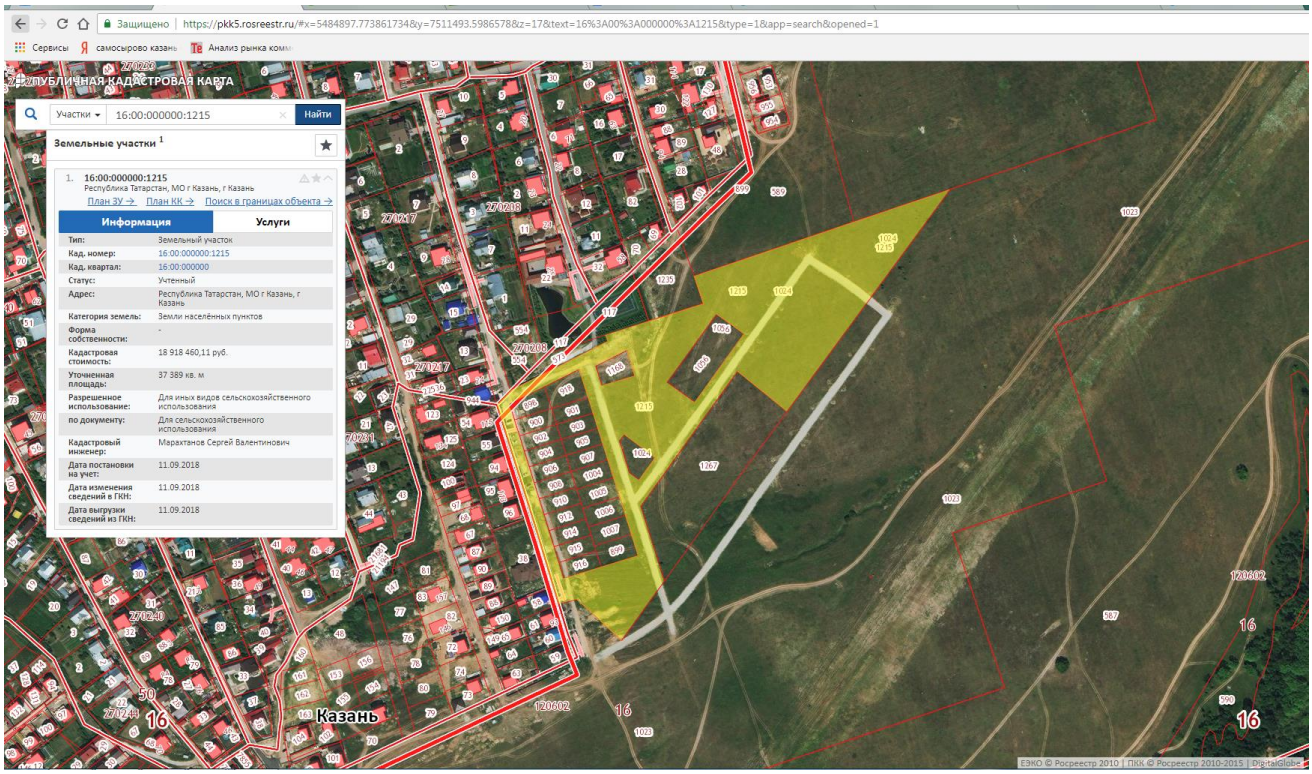


Рисунок 9-1 Участок кад. № 16:00:000000:1215 на кадастровой карте http://pkk5.rosreestr.ru/

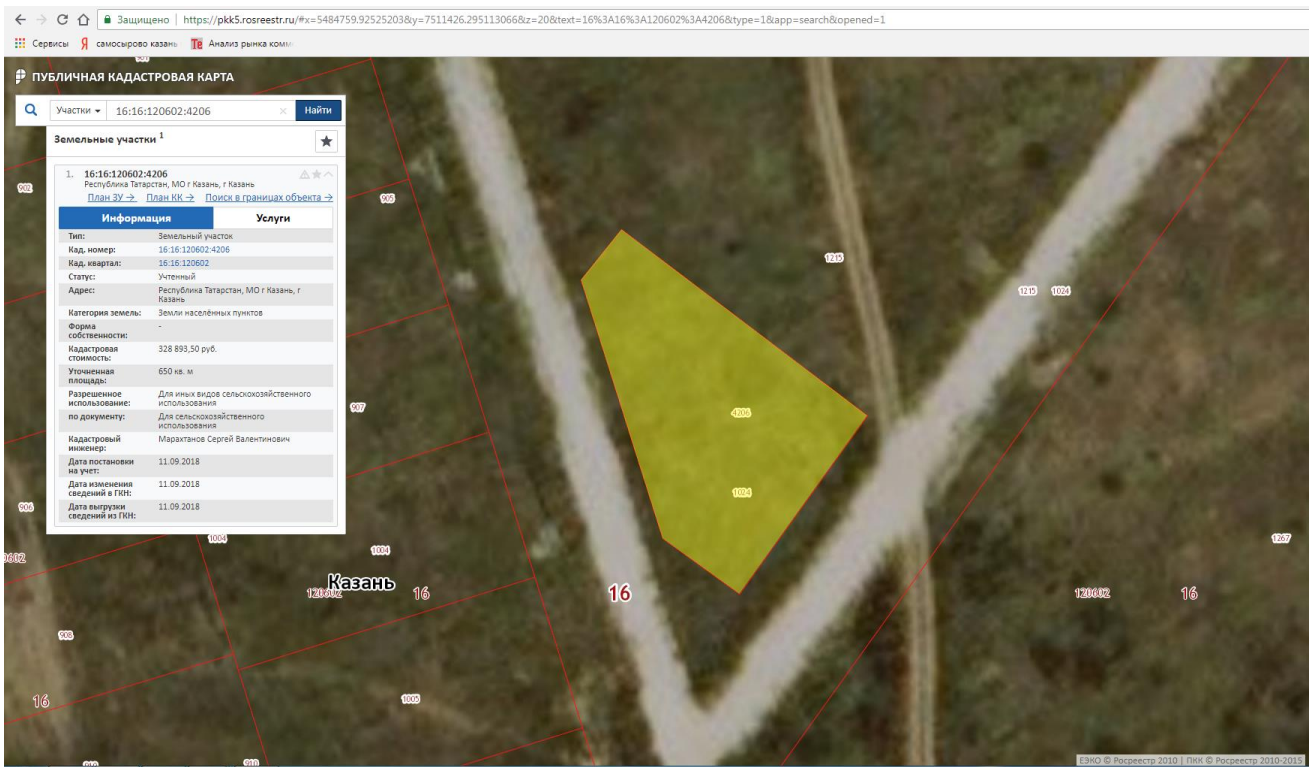


Рисунок 9-2 Участок кад. № 16:16:120602:4206 на кадастровой карте http://pkk5.rosreestr.ru/

Земельные участки расположены в части формирующегося поселка. Земельные участки имеют ровный рельеф, почвенный слой не известен.

Расположение на карте зон градостроительных регламентов.

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

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

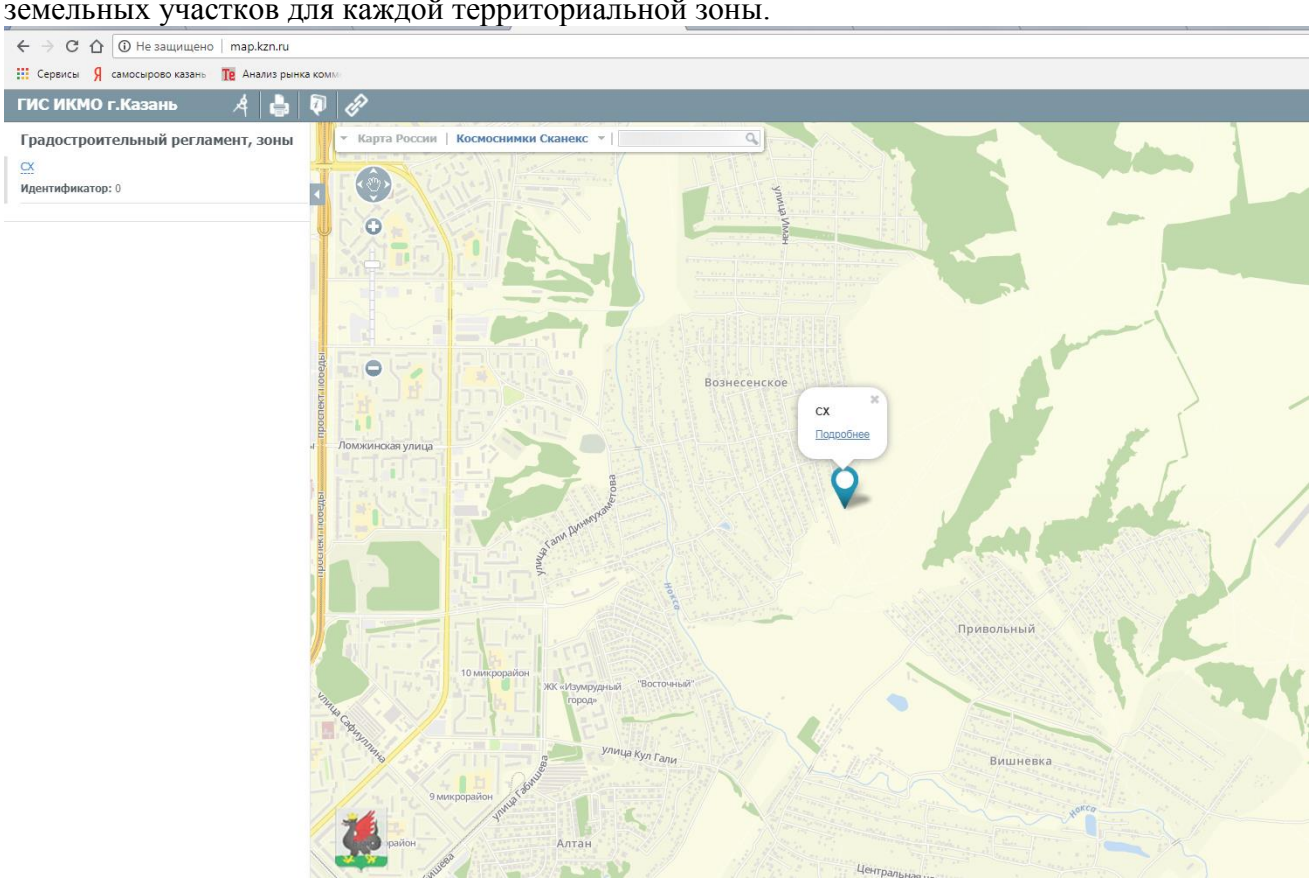


Рисунок 9-3 Зона градостроительных регламентов участков http://map.kzn.ru/.

СХ - зона сельскохозяйственных угодий

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- пашни, сенокосы, пастбища, залежи, многолетние насаждения (сады, виноградники и др.);
- озелененные территории.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- хозяйственные строения и сооружения;
- объекты благоустройства;
- ограждения.

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- объекты сельскохозяйственного назначения (ангары, склады сельскохозяйственной продукции, коровники, гаражи сельскохозяйственной техники и т.д.), не связанные с производством и переработкой сельскохозяйственной продукции.

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 (данное обременение относится к форме собственности и не оказывает влияния на рыночную (справедливую) стоимость).

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

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

1. *Местоположение.*

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

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

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

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

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

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

Рисунок 9-4 Карта Республики Татарстан

Казань - город в Российской Федерации, столица Республики Татарстан, крупный порт на левом берегу реки Волги, при впадении в неѐ реки Казанки. Один из крупнейших экономических, политических, научных, культурных и спортивных центров России, самый крупный город Поволжского экономического района. Казанский кремль, входящий в число

объектов Всемирного наследия ЮНЕСКО, и тысячелетняя история делают Казань одним из наиболее посещаемых туристами городов России.

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

Вокруг Казани сложилась компактная пространственная группировка поселений, составляющих одну из 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.

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

2011 год - в Казани прошёл чемпионат Европы по тяжёлой атлетике;

2013 год - в городе успешно прошла XXVII всемирная летняя универсиада;

2014 год - состоялся чемпионат мира по фехтованию;

2015 год – город успешно принял чемпионат мира по водным видам спорта;

на 2017 - 2018 годы запланировано проведение матчей «игры миллионов» - Кубок конфедераций и Чемпионат мира по футболу.

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

Город поделен на семь районов.

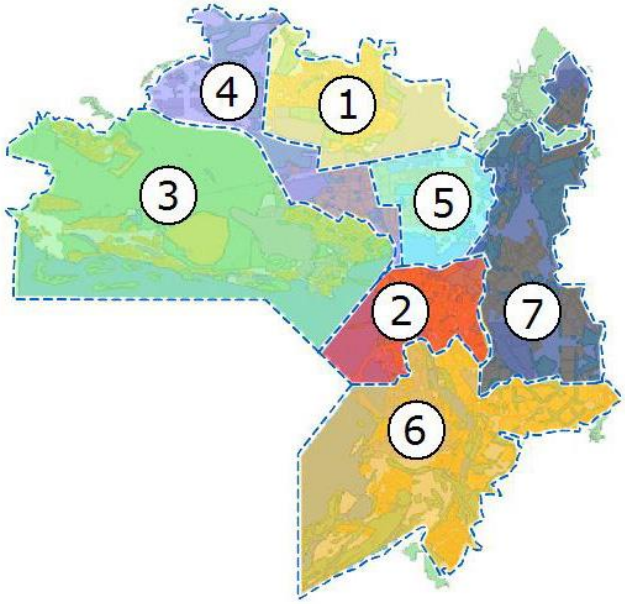


Рисунок 9-5 Карта Казани. Цифрами отмечены: 1 — Авиастроительный, 2 — Вахитовский, 3 — Кировский, 4 — Московский, 5 — Ново-Савиновский, 6 — Приволжский, 7 — Советский

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

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

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

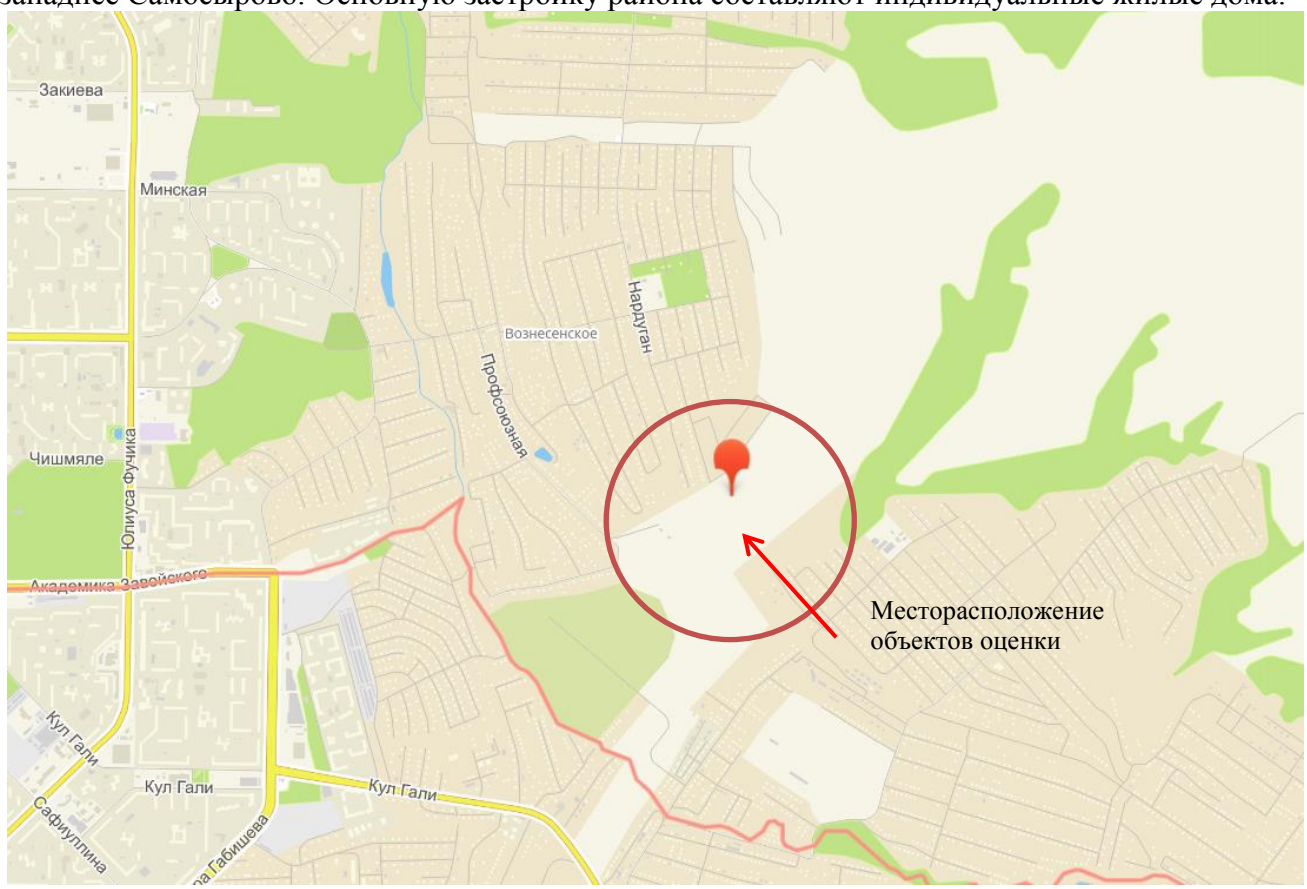


Рисунок 9-6

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

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

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

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

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

Основным окружением оцениваемых участков являются малоэтажная жилая застройка и сельскохозяйственные земли, ближайшие населенные пункты – поселки Султан Ай, Константиновка, Самосырово, Новая Вишневка, Привольный, Вознесенское, представляющие жилую застройку (коттеджи, частный сектор). Земельные участки расположены в пределах 1 км от ул. Мамадышский тракт.

Земельные участки вплотную примыкают к ИЖС. Минусом является ограничения в разрешенном использовании – только под сельхозпроизводство, необходимы затраты для изменения разрешенного использования участка.

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. Участки имеют правильную форму, ровный рельеф. Коммуникации проходят в застроенной части поселка, вблизи участков. Участки обеспечены подъездными путями из щебня. Физические характеристики не накладывают практически никаких ограничений на возможное использование участков.

Юридическая допустимость. Участки относятся к землям населенных пунктов, имеют разрешенное использование - для сельскохозяйственного использования.

Вывод: *Таким образом, учитывая юридические ограничения, наиболее эффективным использованием участков, является под сельскохозяйственное использование.*

11 АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

11.1 Макроэкономический анализ ситуации в Российской федерации

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

По оценке Минэкономразвития России, ВВП во 2кв18 вырос на 1,8 % г/г. Положительный вклад в динамику ВВП в апреле–июне внесло промышленное производство, профессиональные услуги и финансовая деятельность. Ускорению экономического роста по сравнению с 1кв18 способствовало улучшение ситуации в транспортной отрасли и торговле, а также восстановление динамики строительного сектора.

Рост ВВП в целом за январь–июнь оценивается на уровне 1,7 % г/г1 . Рост потребительского спроса в апреле–июне ускорился. Темп роста расходов домашних хозяйств на покупку товаров и услуг, рассчитанный по методологии баланса доходов и расходов населения, во 2кв18 вырос до 3,8 % г/г по сравнению с 3,3 % г/г в 1кв18. В июне дополнительную поддержку потребительскому спросу оказывало проведение в России Чемпионата мира по футболу, которое позитивно отразилось на показателях розничной торговли, оборота общественного питания, пассажирских перевозок. Расширение потребления основывается на устойчивом росте заработных плат.

По оценке Минэкономразвития России, темпы роста инвестиций в основной капитал во 2кв18 снизились до 2–3 % г/г. Об ухудшении динамики инвестиций по сравнению с 1кв18 свидетельствует замедление роста инвестиционного импорта. В то же время объем строительных работ во 2кв18 увеличился после слабых результатов 1кв18. Выпуск промышленных товаров инвестиционного назначения в апреле–июне продолжал устойчиво расти, при этом рост производства наблюдался как по машиностроительной продукции, так и по строительным материалам.

Уровень безработицы с исключением сезонного фактора с марта сохраняется на рекордно низком уровне (4,8 % SA) в условиях снижения предложения трудовых ресурсов. Сокращение численности рабочей силы происходит главным образом за счет снижения численности занятых, в то время как численность безработных остается относительно стабильной.

Кредит экономике растет умеренными темпами, при этом в структуре портфеля увеличивается доля кредитов физическим лицам. Темп роста кредитов населению продолжает ускоряться и существенно опережать темп роста корпоративного кредитования. В целях ограничения рисков в данном сегменте кредитного рынка Банк России принял решение о повышении с 1 сентября коэффициентов риска по необеспеченным потребительским ссудам, если их полная стоимость превышает 10 % годовых.

Профицит текущего счета платежного баланса во 2кв18 более чем в 11 раз превысил значение предыдущего года. Это было обусловлено в первую очередь значительным ростом физических объемов экспорта основных товаров в условиях крайне благоприятной ценовой конъюнктуры. Одновременно произошло замедление темпов роста импорта (наиболее выраженное по инвестиционным товарам) на фоне ослабления рубля в реальном выражении во 2кв18. С учетом коррекции на сезонность сальдо текущего счета сохранилось приблизительно на уровне предыдущего квартала.

Несмотря на изменение отношения к риску глобальных инвесторов, отток капитала по финансовому счету замедлился. При этом на фоне оттока капитала по государственному сектору и банковскому сектору операции прочих секторов сформировали приток капитала. В результате чистый отток капитала частного сектора был околонулевым во 2кв18 после 21,5 млрд. долл. США кварталом ранее.

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

Основные показатели социально-экономического развития России (прирост/снижение)				
	1кв18	2кв18	2016	2017
Валовой внутренний продукт [1]				
млрд. рублей	22239,4[2]		86148,6	92037,2
% г/г (в постоянных ценах)	1,3[2]		-0,2	1,5
Индекс-дефлятор ВВП [1]				
% г/г	6,8[2]		3,5	5,2
Промышленное производство [3]				
% г/г	2,8	3,2	2,2	2,1
Добыча полезных ископаемых				
% г/г	1,5	2,2	2,3	2,1
Обрабатывающие производства				
% г/г	3,7	4,3	2,6	2,5
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха				
% г/г	2,9	0,5	2,0	-0,4
Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений				
% г/г	-2,3	-1,9	0,8	-2,1
Продукция сельского хозяйства (в сопоставимой оценке)				
% г/г	2,6	1,9	4,8	2,4
Коммерческий грузооборот транспорта (без трубопроводного)				
млрд. ткм	681,7	709,5	2586,5	2747,0[4]
% г/г	4,0[4]	3,5	1,9	6,2[4]
Объем коммерческих перевозок (отправление) грузов транспортом (без трубопроводного)				
млн. тонн	692,1	761,3	2947,6	3015,5[4]
% г/г	2,5[4]	2,3	1,6	2,3[4]
Пассажирооборот транспорта общего пользования				
млрд. пасс.-км	108,1[4]	131,0	457,7	499,1
% г/г	7,6[4]	5,3	-1,8	9,0
		Источник: Росстат		
[1] В соответствии с Регламентом разработки и публикации данных по ВВП осуществлена четвертая оценка ВВП за 2016г., вторая оценка за 2017 год.				
[2] Первая оценка.				
[3] Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном или стоимостном выражении). В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности базисного 2010 года.				
[4] Данные изменены за счет уточнения респондентами ранее предоставленной информации.				
Инвестиции в основной капитал [1]				
млрд. рублей (в ценах соответствующих лет)	2302,0		14748,9	15966,8
% кв/кв				
% г/г (в сопоставимых ценах)	3,6		-0,2	4,4
% г/г, с нач.года	3,6			
Объем работ по виду деятельности "Строительство"				
млрд. рублей	1169,7	1752,4	7204,2	7545,9
% г/г	-4,0	0,9	-2,2	-1,4
Ввод в действие жилых домов (за счет всех источников финансирования)				
млн. кв м общей площади	15,7	13,3	80,2	79,2
% г/г	19,6	-10,3	-6,0	-1,3
Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения				
% с нач. квартала	0,3[3]	2,5[2]	3,2	3,1
		Источник: Росстат		
[1] Данные за 2016 год уточнены на основании годовых отчетов и окончательных расчетов объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами. Внутригодовая динамика итогов за 2016-2017гг. скорректирована в соответствии с Регламентом оценки, корректировки и публикации данных статистического наблюдения за строительством и инвестициями в основной капитал, утвержденным приказом Росстата от 26.09.2016 № 544.				
[2] Предварительные данные.				
[3] Данные изменены за счет уточнения респондентами ранее предоставленной информации.				
Индекс потребительских цен, на конец периода				
к концу предыдущего квартала	0,8	1,3	5,4	2,5
Оборот розничной торговли				
млрд. руб. (в ценах соответствующих лет)	7062,8	7523,4	28305,6	29813,3
% г/г	2,4	2,7	-4,6	1,3
Обеспеченность оборота розничной торговли запасами (на конец периода), в днях	37	36	34	32
Объем платных услуг населению [2]				
млрд. руб. (в ценах соответствующих лет)	2232,9[1]	2304,4	8377,8	8839,1
% г/г	2,0[1]	2,9	-0,3	0,2
		Источник: Росстат		
[1] Данные изменены за счет уточнения респондентами ранее предоставленной				

информации.				
[2] По данным оперативной отчетности.				
Денежные доходы и расходы на душу населения [1]				
денежные доходы, руб. в ср. за месяц	**28753**	**32244**	**30747**	**31477**
% кв/кв	**-21,5**	**12,1**	**0,9**	**2,4**
денежные расходы, руб. в ср. за месяц	**28831**	**31360**	**30544**	**31022**
% кв/кв	**-19,4**	**8,8**	**-0,1**	**1,6**
Реальные располагаемые денежные доходы				
% г/г	**3,2[2] / 1,1**	**2,0**	**-5,8**	**-1,7**
% кв/кв	**-21,8**	**10,4**		
Номинальная начисленная среднемесячная заработная плата на одного работника				
руб.	**40691[3]**	**44410[4]**	**36709**	**39167[3]**
% г/г	**12,7[3]**	**9,9[4]**	**7,9**	**6,7[3]**
долл.США	**715,5[3]**	**719,0[4]**	**548,7**	**671,5[3]**
% г/г	**16,9[3]**	**2,5[4]**	**-2,2**	**22,4[3]**
Реальная начисленная заработная плата одного работника (с учётом ИПЦ)				
% г/г	**10,2[3]**	**7,4[4]**	**0,8**	**2,9[3]**
% кв/кв	**-5,7[3]**	**8,0[4]**		
Суммарная просроченная задолженность по заработной плате, на конец периода				
млрд. рублей	**2,9**	**2,8**	**2,7**	**2,5**
% кв/кв	**15,0**	**-2,0**	**-23,7**	**-8,7**
Прирост сбережений населения во вкладах и ценных бумагах, включая покупку валюты				
млрд. руб.	**727,1**	**1264,2**	**5048,0**	**4763,6**
в т.ч. **покупка валюты,** млрд. руб.	**440,0**	**449,0**	**2175,3**	**2057,9**
Доля денежных доходов населения, использованных как сбережения во вкладах и ценных бумагах, включая покупку валюты				
%	**5,7**	**8,9**	**9,3**	**8,6**
в т.ч. **на покупку валюты,** %	**3,5**	**3,2**	**4,0**	**3,7**
Общая численность безработных в возрасте 15-72 лет, в ср. за период, млн.чел.	**3,8**	**3,6[5]**	**4,2**	**4,0**
Численность зарегистрированных безработных				
млн.чел.	**0,8**	**0,7**	**1,0**	**0,8**
Уровень безработицы к численности рабочей силы в возрасте 15-72 лет (в ср. за период), %				
общей безработицы	**5,1**	**4,8[5]**	**5,5**	**5,2**
официально зарегистрированной безработицы	**1,0**	**1,0[5]**	**1,2**	**1,1**
[1] За периоды 2017г. - оценка с учетом единовременной денежной выплаты, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ (далее ЕВ-2017). За периоды 2018г. - оценка.				
[2] Без учета ЕВ-2017.				
[3] Данные изменены по сравнению с ранее опубликованными в связи с получением итогов за отчетный период.				
[4] Оценка Росстата.				
[5] Предварительные данные.				

Источник информации: http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/201801084

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

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

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

- Пролонгация санкций западных стран, что пресекает доступ отечественных банков к дешевым внешним источникам капитала и исключает возможность снижения процентов по жилищным кредитам.
- Снижение реальных доходов граждан, что не позволяет им осуществлять обременительные платежи по ипотеке.
- Падения курса рубля, ставящее в крайне невыгодное положение держателей валютной ипотеки.

- Усложнение условий получения жилищных кредитов, которое выражается в росте процентных ставок и ужесточении требований к заемщикам.

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

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

© Малый бизнес

11.2 Определение сегмента рынка

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

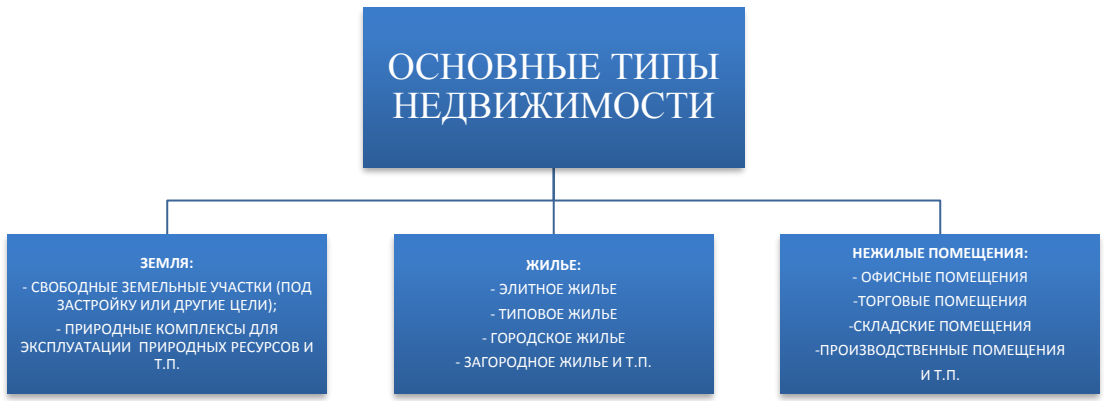


Рисунок 11. 1 – Основные сегменты рынка недвижимости

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

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

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

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

В каждой категории разрешено несколько **видов использования**. Именно **вид разрешенного использования** и определяет, какую деятельность можно, а какую нельзя осуществлять на конкретном участке земли. При этом некоторые виды использования могут встречаться в различных категориях земель. Так, использование земли под личное подсобное хозяйство возможно на земле как «сельскохозяйственного назначения», так и земле

«поселений». Однако, для каждой категории есть свои нюансы, которые следует учитывать при покупке земли с определенной целью.

Земли сельскохозяйственного назначения

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

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

Земли населенных пунктов

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

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

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

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

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

К городам и поселениям всегда примыкают земли иных категорий. Зоны, находящиеся за пределами города, но составляющие с ним единую социальную, природную и

хозяйственную территорию и не входящие в состав земель иных поселений, ЗК РФ именует пригородными. В их составе выделяют территории сельскохозяйственного производства, зоны отдыха населения, резервные земли для развития города.

Земли промышленного и иного специального назначения

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

Земли особо охраняемых территорий и объектов

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

Земли лесного фонда, земли водного фонда и земли запаса

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

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

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

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

Наименование вида разрешенного использования

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

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

3 Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок;

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

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

6 Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц;

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

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

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

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

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

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

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

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

15 Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования;

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

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

11.3Мониторинг цен на земельные участки г Казань [1]

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

Мониторинг цен составлен на основании анализа и статистической обработки рыночных сведений о предложениях и сделках на незастроенные земельные участки, и объекты капитального строительства, полученных из средств массовой информации, мультилистинговых систем объявлений, данных риэлторских компаний, результатов аукционов и сделок, совершенных Министерством земельных и имущественных отношений РТ, Палатами (Управлениями, Комитетом) земельных и имущественных отношений муниципальных районов и городских округов РТ за 2017-2018 годы.

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».

[1] Мониторинг цен объектов недвижимости, земельных участков и арендных ставок по состоянию на 01.03.2018 (разработан НП «Союз оценщиков РТ»)

Таблица 11-2

МОНИТОРИНГ ЦЕН
НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
В Г.КАЗАНИ

рублей за 1 кв.метр

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

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

11.4 Рынок земельных участков для сельскохозяйственного производства в зоне оцениваемого объекта

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

Таблица 11-3- ***Предложение земельных участков площадью от 1га***

Наименования показателей		Объект аналог			
		1	2	3	4
Текст объявления		Земельный участок в п. Чебакса: Кадастровый номер - 16:16:120601:581 Площадь - 1,6 Га. Идеально подойдёт под ИЖС.	Земельный массив в городской черте Казани (Советский район) расположен недалеко от поселков Константиновка, КП "Радужный", КП "Лесная поляна". Входит в категорию земель населенных пунктов. Прилегающие участки уже переведены в ИЖС. Возможное использование в качестве приусадебной территории, либо самостоятельная реализация проекта жилой застройки. Возможно расширение до 2,1 Га	Земельный массив в городской черте Казани (Советский район) общей площадью 12 Га расположен недалеко от поселка Нагорный в районе дачного общества СНТ "Фотон". Входит в категорию земель населенных пунктов. Перспективное использование - реализация проекта дачного коттеджного поселка. Возможна реализация по частям от 2 га.	П. Самосырово продам участок площадью 2 Га 39 соток. Разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства. Земли населённых пунктов. Участок находится в 10 минутах езды от города между п. Самосырово и п. Вознесение. Вдоль участка коммуникации (электричество, газ). Участок прямоугольной формы. Один собственник, более трех лет. Кадастровый номер по запросу. Оперативно организуем просмотр. Звоните!
1.1	Место нахождения	г. Казань, пос. Чебакса	г. Казань, пос. Новая Сосновка	г. Казань, пос. Нагорный	г. Казань, пос. Самосырово
1.2	Назначение	земли населенных пунктов, сх	земли населенных пунктов, сх	земли населенных пунктов, сельхозпроизводство	земли населенных пунктов, сельхозпроизводство
1.3	Площадь участка, кв.м.	16 000,00	10 000,00	120 000,0	23 900,0
1.4	Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
1.5	Наличие коммуникаций	коммуникации рядом, дорога грунтовая (по карте)	эл-во на уч., дорога с твердым покрытием	коммуникации рядом, дорога грунтовая (по карте)	коммуникации вдоль уч., дорога грунтовая (обзвон)
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	Сентябрь 2018	Август 2018	Август 2018	Май 2018
1.10	Стоимость земельного участка, руб.	8 100 000	4 900 000	49 000 000	11 900 000
1.11	Цена предложения за 1 кв. м, руб.	506	490	408	498
1.12	Источник информации	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_1.6_ga_snt_dnp_1195953421	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_2.15_ga_promnaznacheniya_1714713144	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_12_ga_snt_dnp_1471122527	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_2.39_ga_snt_dnp_1648137780

Таблица 11-4- ***Предложение земельных участков***

Наименования показателей		Объект аналог			
		1	2	3	4
Текст объявления		Садовый участок 5соток правильной формы без построек. СНТ Овощник -3 Рядом посёлок Константиновка Срочно !!!торг!!! Также рассмотрю обмен на авто.	Продается участок в поселке Константиновка(снт овощник), участок квадратный 5 соток. Электричество круглый год. Рядом родник, лес.	Участок в пос. Константиновка, садовое общество Овощник-2. Участок ровный, квадратной формы на застроенной аллее. Аллея тихая, тупиковая. Электричество, вода. Зимой дороги чистят. Удобный заезд со стороны трассы. Один взрослый собственник, более трёх лет в собственности. Документы все готовы, без обременений.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 473 кв. м. в садовом товариществе "Овощник-2", рядом с Константиновкой. Хорошее место, в черте города, сзади находится берёзовая роща. Возможен бартер, в т.ч. на с/х животные.
1.1	Место нахождения	г. Казань, СНТ Овощник-3	г. Казань, пос. Константиновка	г. Казань, СНТ Овощник-2	г. Казань, СНТ Овощник-2
1.2	Назначение	земли населенных пунктов, сх	земли населенных пунктов, сх	земли населенных пунктов, сельхозпроизводство	земли населенных пунктов, сельхозпроизводство
1.3	Площадь участка, кв.м.	500,00	500,00	500,0	473,0
1.4	Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
1.5	Наличие коммуникаций	эл-во, вода, подъездные пути щебенка	эл-во, вода, подъездные пути щебенка	эл-во, вода, подъездные пути щебенка	эл-во, вода, подъездные пути щебенка
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	Сентябрь 2018	Август 2018	Август 2018	Август 2018
1.10	Стоимость земельного участка, руб.	422 222	400 000	440 000	500 000
1.11	Цена предложения за 1 кв. м, руб.	844	800	880	1 057
1.12	Источник информации	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._snt_dnp_1009133902	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._snt_dnp_1477225048	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._snt_dnp_1337525183	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._snt_dnp_449847929

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.

Группы элементов сравнения	Подклассы в рамках элемента сравнения	Диапазон влияния фактора на стоимость объекта
	Доступность посещения объекта	Стоимость коммерческой недвижимости, имеющей отдельный выход на улицу и свободный подъезд дороже таких же объектов, расположенных на огороженной/обособленной территории
Экономические характеристики	Наличие долгосрочных договоров аренды	В зависимости от арендной ставки по договору влияние может быть, как положительным («ставка выше среднерыночных данных»), так и отрицательным («ставка ниже среднерыночных данных»). Влияние на стоимость обуславливается разницей за период аренды справедливой 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 для сельскохозяйственного производства

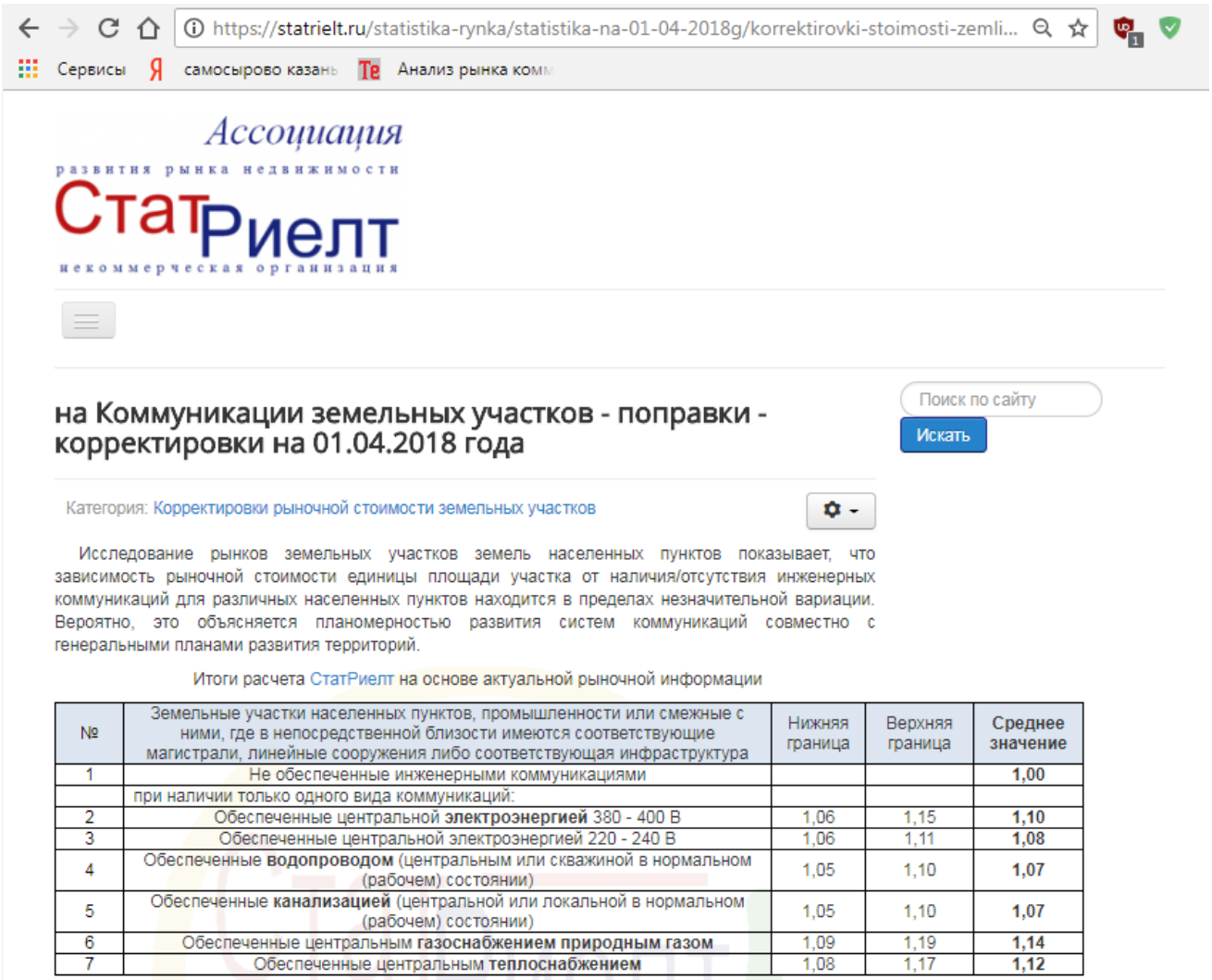
Коэффициент уменьшения/увеличения в зависимости от площади участка сельскохозяйственного назначения

Диапазон площадей объекта оценки, га	Диапазон площадей объекта аналога, га				
	<10	**10-30**	**30-100**	**>100**	**≥1000**
<10	**1**	1,07	1,21	1,49	1,58
10-30	0,93	**1**	1,13	1,39	1,48
30-100	0,83	0,89	**1**	1,24	1,31
100-1000	0,67	0,72	0,81	**1**	1,06
≥1000	0,63	0,68	0,76	0,94	**1**

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. 2018 год.

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

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



https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2018g/korrektirovki-stoimosti-zemli...

Сервисы самосырово казань Анализ рынка комм

Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация

Поиск по сайту

Искать

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.04.2018 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков

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

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			**1,00**
	при наличии только одного вида коммуникаций:			
2	Обеспеченные центральной **электроэнергией** 380 - 400 В	1,06	1,15	**1,10**
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В	1,06	1,11	**1,08**
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)	1,05	1,10	**1,07**
6	Обеспеченные центральным **газоснабжением природным газом**	1,09	1,19	**1,14**
7	Обеспеченные центральным **теплоснабжением**	1,08	1,17	**1,12**

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. 2018 год.

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку - «скидку на торг».

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

Ассоциация развития рынка недвижимости НО СтатРиелт на сайте https://statrielt.ru/ приводит результаты исследования, которое направлено, в том числе, и на определение поправок на уторгование. Они представлены ниже в таблице 11-8:

Таблица 11-8 Скидка на торг

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 59

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под пашню	12.6%	7.7%	17.6%
2. Земельные участки под кормовые угодья	14.4%	9.2%	19.6%
3. Земельные участки под многолетние насаждения	13.0%	8.1%	18.0%
4. Земельные участки, классифицируемые как залежь	16.1%	10.6%	21.6%

Источник https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2018g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1343-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2018-goda

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

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

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

Из проанализированных оценщиком предложений, можно сделать вывод, что диапазон цен по земельным участкам в сегменте оцениваемого объекта колеблется от 408 до 1 057 руб. за кв.м. Основными ценообразующими факторами являются – местоположение, наличие коммуникаций, площадь

12 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Процесс оценки

Процедура оценки в общем случае включает в себя следующие этапы:

I. Сбор информации об объекте оценки:

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

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

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

III. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта.

IV. Использование традиционных подходов для определения справедливой 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).

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

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

Справедливая 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).

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

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

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

Справедливая 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 справедливой 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 справедливой стоимости земельного участка методом капитализации дохода включает определение капитализируемого дохода, расчет коэффициента капитализации и определение справедливой 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.

Затратный подход. В соответствии с Методическими рекомендациями, утвержденными распоряжением Минимущества РФ от 6 марта 2002 г. N 568-р, по определению справедливой 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.

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, справедливая 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 справедливой стоимости оцениваемого земельного участка методом выделения производится путем вычитания из справедливой 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 справедливой стоимости оцениваемого земельного участка методом распределения определяется путем умножения справедливой стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятную долю стоимости земельных участков в справедливой стоимости недвижимости.

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

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

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

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

13 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ РАСЧЕТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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

Процедура оценки при использовании метода сопоставимых продаж включает следующие шаги:

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

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

К элементам сравнения относятся:

а) состав передаваемых прав собственности на недвижимость;

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

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

г) дата продажи;

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

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

ж) характер использования;

и) компоненты стоимости, не связанные с оцениваемым объектом.

Внесение поправок в цены сопоставимых объектов производятся в следующей последовательности:

1) осуществляется корректировка цен по элементам сравнения:

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

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

2) проводится корректировка на различие в единицах сравнения.

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

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

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

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

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах – все найденные сопоставимые объекты приведены в разделе «Анализ рынка объекта оценки» Отчета, на стр. 28-29.

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 нижеследующих таблицах:

Таблица 13-1– Расчет справедливой стоимости земельного участка кад.№ 16:16:120602:4206 методом сравнения продаж

Наименования показателей		Объект оценки	Объект аналог			
		Земельный участок	1	2	3	
1.1	Место нахождения	Советский район г Казани	г. Казань, СНТ Овощник-3	г. Казань, пос. Константиновка	г. Казань, СНТ Овощник-2	г. Казань, СНТ Овощник-2
1.2	Назначение	земли населенных пунктов, сх	земли населенных пунктов, сх	земли населенных пунктов, сх	земли населенных пунктов, сельхозпроизводство	земли населенных пунктов, сельхозпроизводство
1.3	Площадь участка, кв.м.	650,0	500,00	500,00	500,0	473,0
1.4	Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
1.5	Наличие коммуникаций	эл-во на уч.	эл-во, вода.	эл-во, вода.	эл-во, вода.	эл-во, вода.
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	Сентябрь 2018	Сентябрь 2018	Август 2018	Август 2018	Август 2018
1.10	Стоимость земельного участка, руб.	X	422 222	400 000	440 000	500 000
1.11	Цена предложения за 1 кв. м, руб.	X	844	800	880	1 057
1.12	Источник информации	X	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._snt_dnp_1009133902	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._snt_dnp_1477225048	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._snt_dnp_1337525183	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._snt_dnp_4498479229
2. Корректировки цен продаж						
2.1.	На передаваемые права	X	1,00	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена	X	844	800	880	1 057
2.2.	На условия финансирования	X	1,00	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена	X	844	800	880	1 057
2.3.	На условия продажи	X	1,00	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена	X	844	800	880	1 057
2.4.	На дату продажи	X	1,00	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена	X	844	800	880	1 057
2.5.	На месторасположение	X	1,00	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена	X	844	800	880	1 057
2.6.	На площадь	X	1,00	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена	X	844	800	880	1 057
2.7.	На наличие коммуникаций	X	0,93	0,93	0,93	0,93
	Скорректированная цена	X	789	748	822	988
2.8.	На торг	X	0,874	0,874	0,874	0,874
	Скорректированная цена	X	690	653	719	863
3.	Среднеарифметическая скорректированная цена предложения 1 кв. м земельного участка, руб.	X	731			

Таблица 13-2– Расчет справедливой стоимости земельного участка кад.№ 16:00:000000:1215 методом сравнения продаж

Наименования показателей		Объект оценки	Объект аналог			
		Земельный участок	1	2	3	4
1.1	Место нахождения	Советский район г Казани	г. Казань, пос. Чебакса	г. Казань, пос. Новая Сосновка	г. Казань, пос. Нагорный	г. Казань, пос. Самосырово
1.2	Назначение	земли населенных пунктов, сх	земли населенных пунктов, сх	земли населенных пунктов, сх	земли населенных пунктов, сельхозпроизводство	земли населенных пунктов, сельхозпроизводство
1.3	Площадь участка, кв.м.	37 389,0	16 000,00	10 000,00	120 000,0	23 900,0
1.4	Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
1.5	Наличие коммуникаций	коммуникации рядом	коммуникации рядом	коммуникации рядом	коммуникации рядом	коммуникации вдоль уч.
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	Сентябрь 2018	Сентябрь 2018	Август 2018	Август 2018	Май 2018
1.10	Стоимость земельного участка, руб.	X	8 100 000	4 900 000	49 000 000	11 900 000
1.11	Цена предложения за 1 кв. м, руб.	X	506	490	408	498
1.12	Источник информации	X	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_1.6_ga_snt_dnp_1195953421	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_2.15_ga_promnaznacheniya_1714713144	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_12_ga_snt_dnp_1471122527	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_2.39_ga_snt_dnp_1648137780
2. Корректировки цен продаж						
2.1.	На передаваемые права	X	1,00	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена	X	506	490	408	498
2.2.	На условия финансирования	X	1,00	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена	X	506	490	408	498
2.3.	На условия продажи	X	1,00	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена	X	506	490	408	498
2.4.	На дату продажи	X	1,00	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена	X	506	490	408	498
2.5.	На месторасположение	X	1,00	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена	X	506	490	408	498
2.6.	На назначение участка	X	1,00	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена	X	506	490	408	498
2.7.	На наличие коммуникаций	X	1,00	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена	X	506	490	408	498
2.8.	На торг	X	0,874	0,874	0,874	0,874
	Скорректированная цена	X	442	428	357	435
2.9	На площадь, в разрезе:	X	1,000	1,000	1,080	1,000
	Скорректированная цена	X	442	428	385	435
3.	Среднеарифметическая скорректированная цена предложения 1 кв. м земельного участка, руб.	X	423			

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

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

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

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

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

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

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

Корректировка на местоположение. Все объекты-аналоги расположены в восточном направлении г.Казань, в районе Советского района южнее п. Самосырово, также в соседних сельских поселениях, следовательно, поправка равна 1.

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

Корректировка на площадь. При расчете стоимости земельного участка кад.№ 16:00:000000:1215, к аналогу №3 применялась поправка 1,08.(согласно таблице 11.6). К остальным аналогам поправка не применялась.

Корректировка на коммуникацию. При расчете стоимости земельного участка кад. № 16:16:120602:4206 к аналогам применялась поправка 0,93 (согл. табл.11.7).

Корректировка на торг. Цена аналогов является ценой предложения, поэтому к ним применена поправка в размере 0,874, согласно таблицы 11-8.

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 13-3Сводная 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 кад. №16:00:000000:1215, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, площадь 37389 кв.м., кадастровый № - присваивается при кадастровом учете с государственной регистрацией права. Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО «г.Казань», г.Казань	37 389	423	**15 809 266**
2	Земельный участок кад. №16:16:120602:4206, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, площадь 650 кв.м., кадастровый № - присваивается при кадастровом учете с государственной регистрацией права. Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО «г.Казань», г.Казань	650	731	**475 389**
Итого				**16 285 000**

14 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

Таблица 14-1– Согласование результатов оценки

№ п/п	Подход/наименование объекта	Метод сопоставимых продаж	Средне-взвешенная стоимость, руб.	Итоговая справедливая стоимость (с учетом округлен.), руб.
	Удельный вес	**1,00**	**1,00**	
1	Земельный участок кад. №16:00:000000:1215, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, площадь 37389 кв.м., кадастровый № - присваивается при кадастровом учете с государственной регистрацией права. Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО «г.Казань», г.Казань	15 809 266	15 809 266	15 810 000
2	Земельный участок кад. №16:16:120602:4206, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, площадь 650 кв.м., кадастровый № - присваивается при кадастровом учете с государственной регистрацией права. Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО «г.Казань», г.Казань	475 389	475 389	480 000
Итого		**16 284 656**	**16 284 656**	**16 290 000**

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 /Гилязова А.А. /

ООО «ИК «БИЗНЕС - СОДЕЙСТВИЕ»

Оценщик: /Гилязова 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 Том 3. Земельные участки/ Издание четвертое актуализированное и расширенное. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2018.

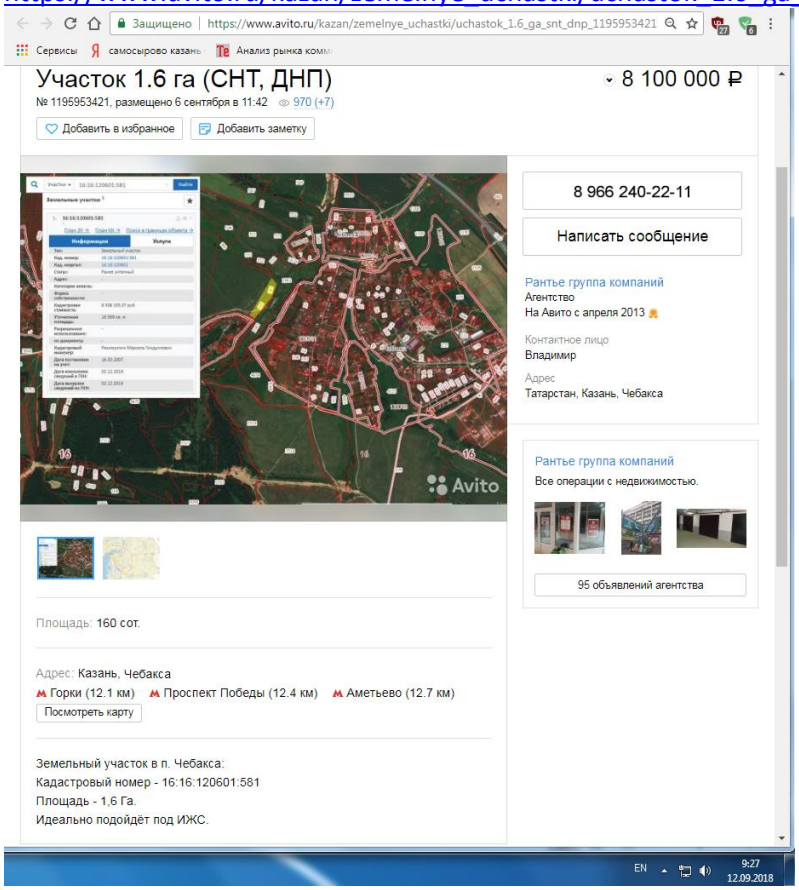
8 Аналитический сборник рыночные корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Часть 1. Города с численностью населения более 1 млн. человек. / Авторы: Володина Т.С., Сафонова О.В., Лобанов В.П., Авдонина С.С., – Самара: ООО «Территориальное агентство оценки», 2016. – 112с.

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

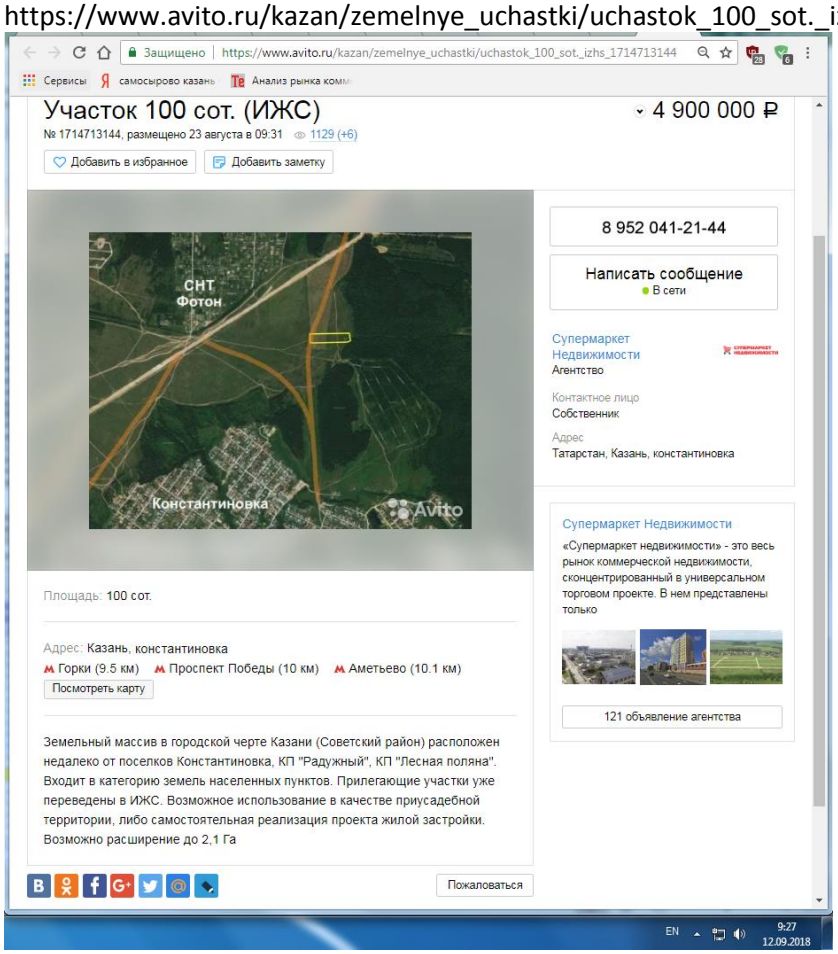
17 ПРИЛОЖЕНИЯ

Скриншоты объявлений о продаже объектов аналогов

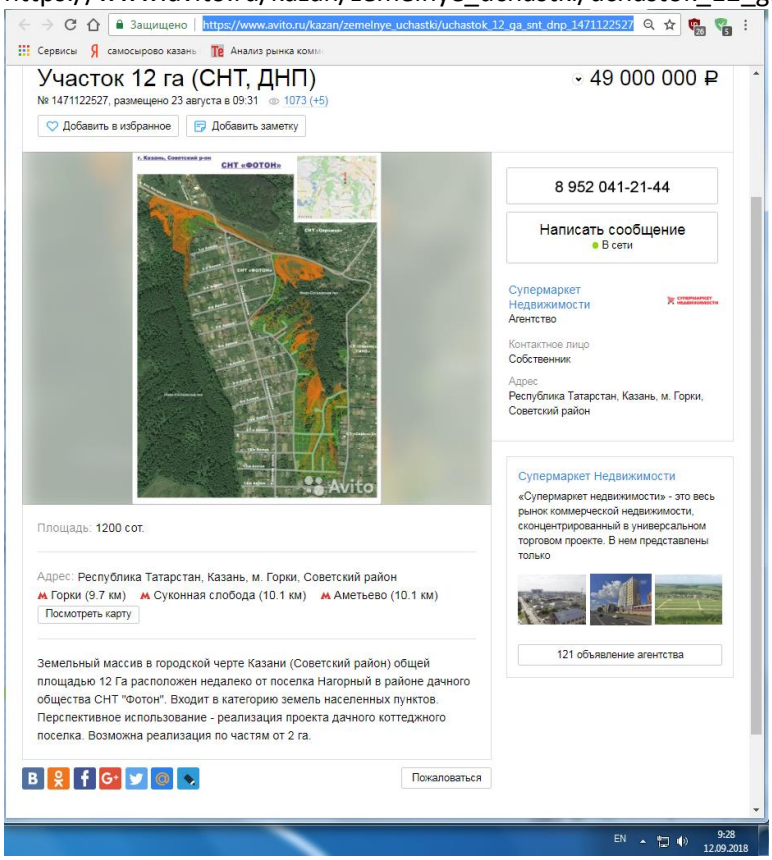
https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_1.6_ga_snt_dnp_1195953421



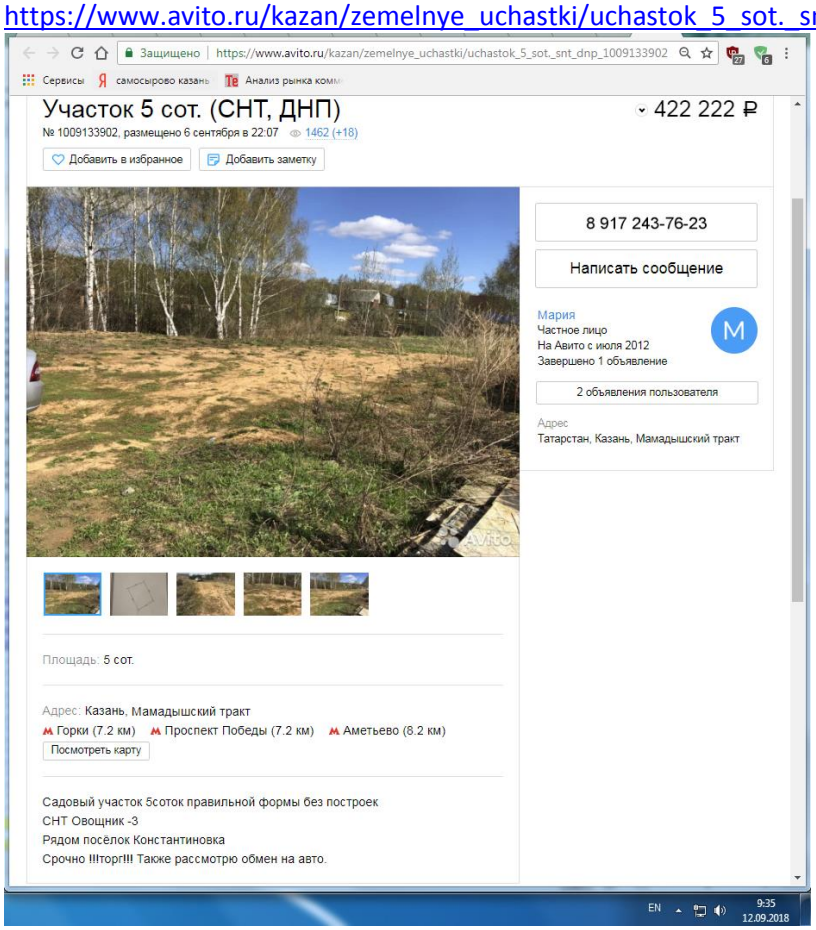
https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._izhs_1714713144



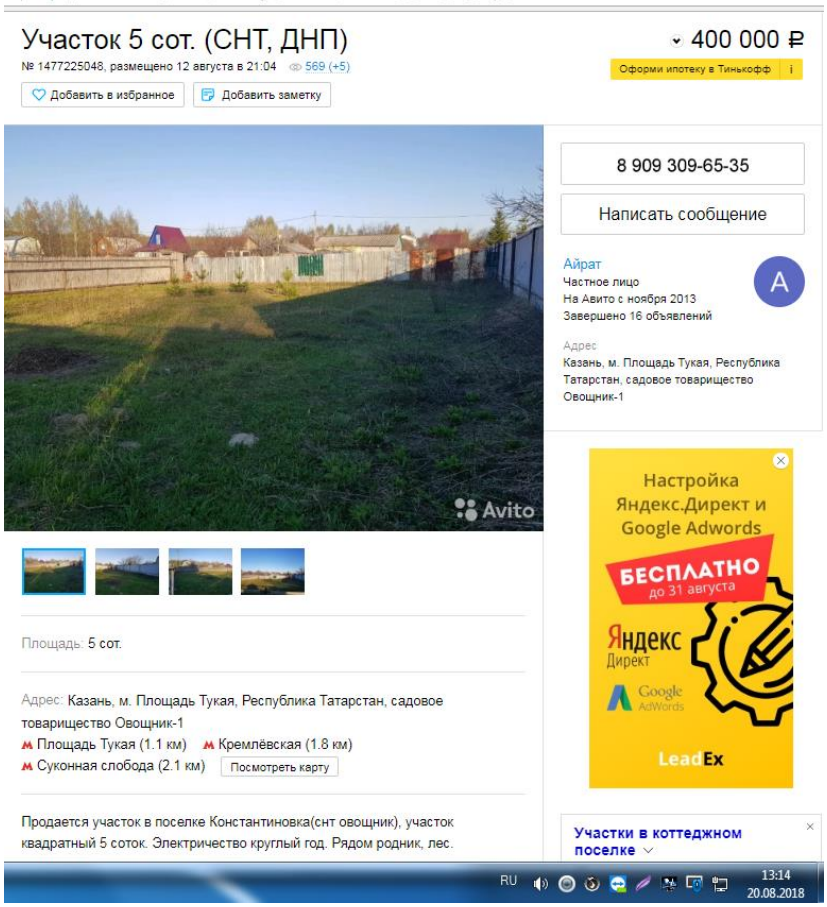
https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_12_ga_snt_dnp_1471122527



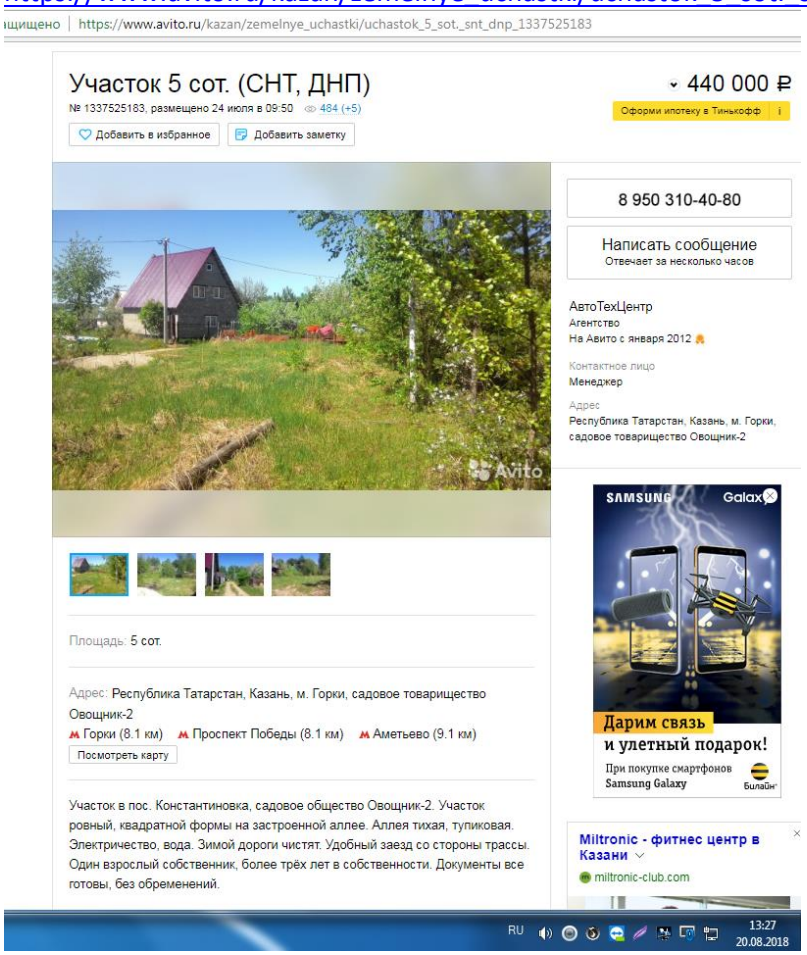
https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._snt_dnp_1009133902



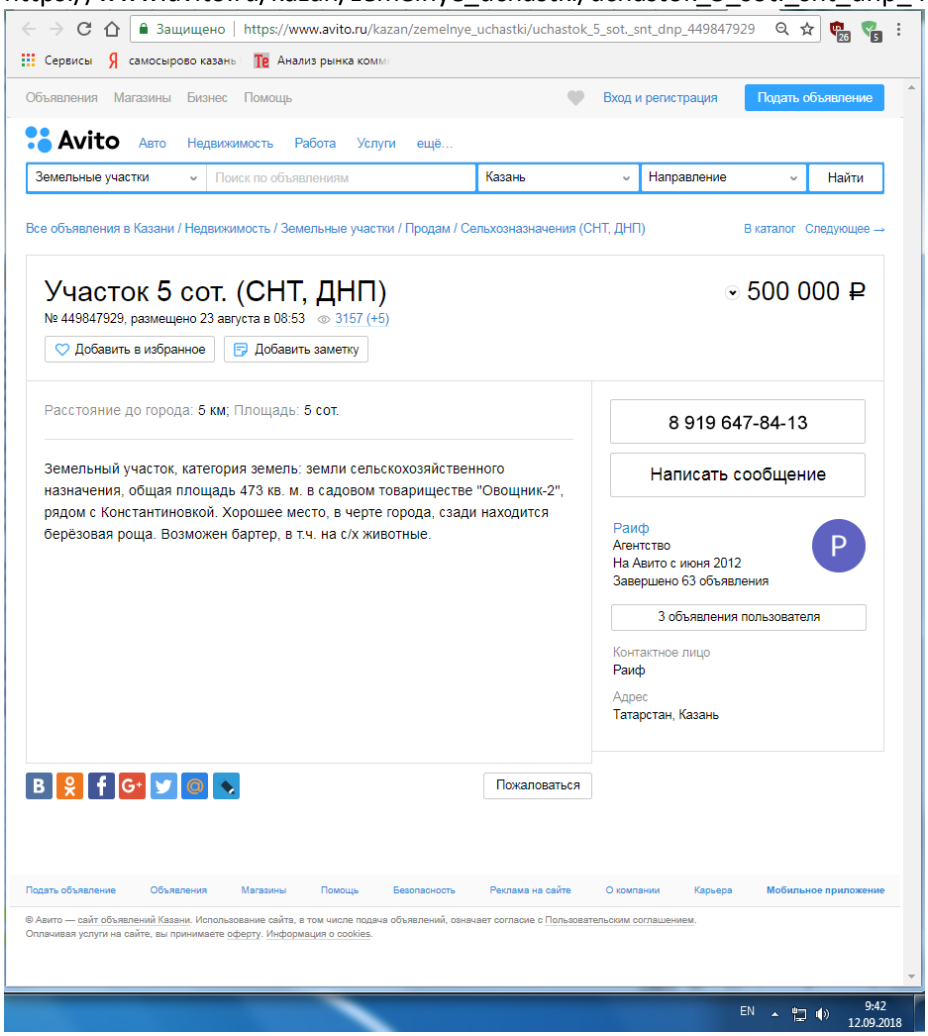
https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._snt_dnp_1477225048



https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._snt_dnp_1337525183



https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._snt_dnp_449847929



Копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

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

Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
11.09.2018			
Кадастровый номер:		**16:00:000000:1215**	

Номер кадастрового квартала:	16:00:000000
Дата присвоения кадастрового номера:	11.09.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО г Казань, г Казань
Площадь:	37389 +/- 68кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	16:00:000000:817, 16:00:000000:820
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного использования
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 16:00:000000:1024, 3708; 6-П-17; 18.01.2017 Посредством данного земельного участка обеспечен доступ к земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 16:16:120602:4206.
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Казанский земельный инвестиционный фонд"

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Московцева И. Н.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Раздел 2

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
11.09.2018			
Кадастровый номер:		**16:00:000000:1215**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Казанский земельный инвестиционный фонд" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 16-16/001-16/999/001/2018-109472/3 от 11.09.2018
3.	Документы-основания:	3.1.	Заявка на приобретение инвестиционных паев (для юридических лиц) от 02.07.2007 №7; Договор купли-продажи от 30.10.2014 №2
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		11.09.2018
	номер государственной регистрации:		16:00:000000:1215-16/001/2018-3
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:		с 14.06.2007 по 30.06.2022
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		Общество с ограниченной ответственностью "УК "Капитал-Траст-Инвест", ИНН: 1660108972
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления "Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский земельный инвестиционный фонд" от 14.06.2007 №0853-75408960; Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления от 03.10.2016; Передаточный акт к Договору о передаче прав и обязанностей от 03.10.2016 г. от 28.11.2016 №156; Дополнительное соглашение к договору о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления от 3 октября 2016 г. от 22.11.2016
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Московцева И. Н.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

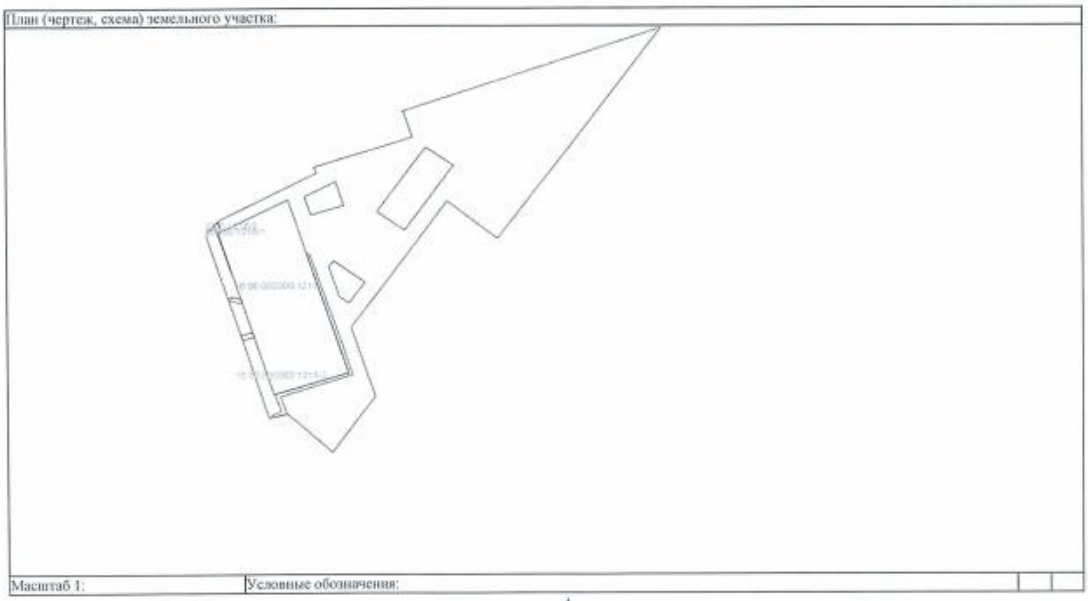
Раздел 3

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3	Всего листов раздела 3: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
11.09.2018			
Кадастровый номер:		**16:00:000000:1215**	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:	Условные обозначения:

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Московцева И. Н.
(должность уполномоченного должностного лица)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КОПИЯ ВЕРНА

«Управляющая компания «Капитал-Траст-Инвест» Для документов ИНН 1660108972

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
11.09.2018			
Кадастровый номер:		**16:16:120602:4206**	

Номер кадастрового квартала:	16:16:120602
Дата присвоения кадастрового номера:	11.09.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО г Казань, г Казань
Площадь:	650 +/- 9кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного использования
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 16:00:000000:1024. 3708; 6-П-17; 18.01.2017 Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 16:00:000000:1215.
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Казанский земельный инвестиционный фонд"

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Московцева И. Н.
(должность уполномоченного должностного лица)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

«Управляющая компания «Капитал-Траст-Инвест» Для документов ИНН 1660108972

Раздел 2

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

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
11.09.2018			
Кадастровый номер:		**16:16:120602:4206**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Казанский земельный инвестиционный фонд" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 16:16:120602:4206-16/001/2018-1 от 11.09.2018
3.	Документы-основания:	3.1.	Заявка на приобретение инвестиционных паев (для юридических лиц) от 02.07.2007 №7; Договор купли-продажи от 30.10.2014 №2
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		11.09.2018
	номер государственной регистрации:		16:16:120602:4206-16/001/2018-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:		с 14.06.2007 по 30.06.2022
	4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		Общество с ограниченной ответственностью "УК "Капитал-Траст-Инвест", ИНН: 1660108972
	4.1.1. основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления "Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский земельный инвестиционный фонд" от 14.06.2007 №0853-75408960; Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления от 03.10.2016; Передаточный акт к Договору о передаче прав и обязанностей от 03.10.2016 г. от 28.11.2016 №156; Дополнительное соглашение к договору о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления от 3 октября 2016 г. от 22.11.2016
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Московцева И. Н.
(должность уполномоченного лица)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КОПИЯ ВЕРНА

«Управляющая компания «Капитал-Траст-Инвест» Для документов ИНН 1660108972

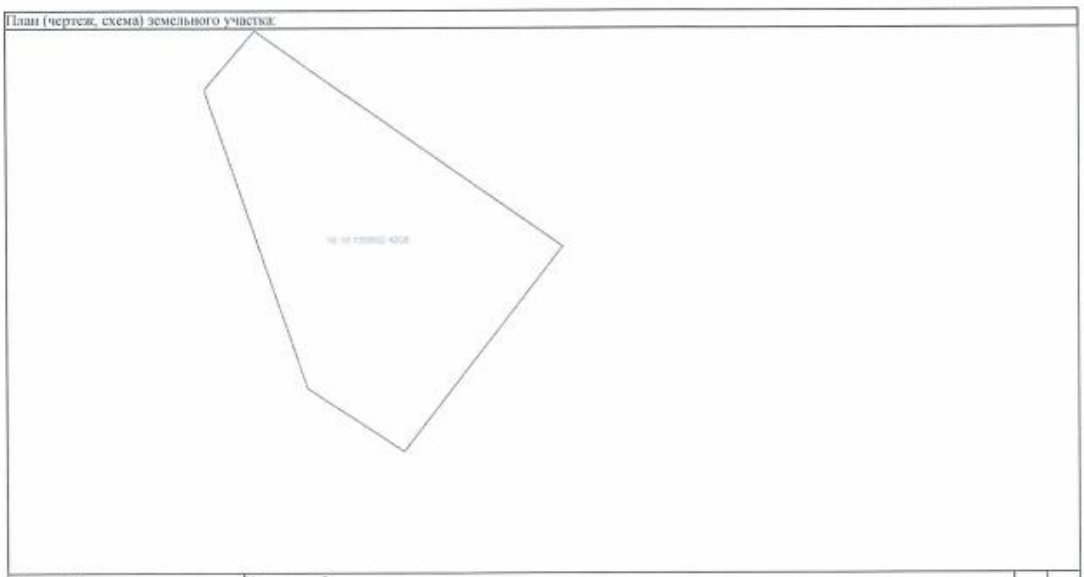
Раздел 3

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 № ___ Раздела **3**	Всего листов раздела **3**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
11.09.2018			
Кадастровый номер:		**16:16:120602:4206**	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1: Условные обозначения:

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Московцева И. Н.
(должность уполномоченного лица)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КОПИЯ ВЕРНА

«Управляющая компания «Капитал-Траст-Инвест» Для документов ИНН 1660108972

Справка о земельном участке 16:00:000000:1024

Площадь ЗУ: 38 039 кв.м

Подъездные пути: щебенка.

Коммуникации: электричество.

Расстояние до ближайшего населенного пункта: 0 км.

Расстояние до Казани: 0 км.

КОПИЯ ВЕРНА

«Управляющая компания «Капитал-Траст-Инвест» Для документов

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 филиала 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 23.08.2018 о балансовой стоимости следующих объектов:

Наименование объекта	Балансовая стоимость объекта, руб.
Земельный участок, г.Казань, 38039 кв.м. Кад № 16:00:000000:1024	16 886 000,00

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

КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

ГИЛЯЗОВА
Алсу Азгатовна
ИНН 166012414495

является членом

Некоммерческого партнерства
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»
включена Федеральной регистрационной службой
в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
19 декабря 2007 года за № 0006

Основание: Приказ Президента НП НКСО от 30 июня 2006 года № 10-ч

Президент В.В. Кругликов

Регистрационный номер № 00461 Дата выдачи 28 декабря 2007 года

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 4991R/776/03015/7

Настоящий Полис выдан Страховщиком - **АО «АльфаСтрахование»** на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 4991R/776/03015/7 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: Гилязова Алсу Азгатовна
Местонахождение: г. Казань, ул. Липатова, 1, кв. 66

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 установлена.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:
Договор страхования вступает в силу с «31» декабря 2017г. и действует до «30» декабря 2018г. включительно.
Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.
Случай признается страховым при условии, что:
- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;

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

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»

_____/Брюханова Р.Ф./

Страхователь:

_____/Гилязова А.А./

Место и дата выдачи полиса:
г.Казань
«29» декабря 2017 г.

Полис № 4991R/776/03015/7

Страховое публичное акционерное общество

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

СЕРТИФИКАТ

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 433-548-006126/18 ОТ «31» ЯНВАРЯ 2018 Г.

«31» января 2018 г.

Настоящий Сертификат выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили Договор страхования №433-548-006126/18 от «31» января 2018 г. (далее – Договор страхования). Настоящий Сертификат не имеет самостоятельной юридической силы:

СТРАХОВАТЕЛЬ:	**Общество с ограниченной ответственностью «Инновационная компания «Бизнес-Содействие»** Юридический адрес: 420111, г. Казань, ул. Островского, д.34/4. ИНН: 1655317681
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	С **«04» февраля 2018 года по «03» февраля 2019 года** обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором страхования.
(СТРАХОВАЯ СУММА) ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:	Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по Договору страхования по каждому страховому случаю установлена в размере **5 000 000 (Пять миллионов) рублей.**
УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	В соответствии с Договором №433-548-006126/18 от «31» января 2018 г.

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____ Н.Я. Титова
Заместитель директора филиала СПАО «Ингосстрах»
В Республике Татарстан (Татарстан)
Доверенность № 1 от 09.01.2018 г.

Страховое публичное акционерное общество

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-548-006126/18

«31» января 2018 г.

Следующие объекты, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора:

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. **Общество с ограниченной ответственностью «Инновационная компания «Бизнес-Содействие»**
Юридический адрес: 420111, г. Казань, ул. Островского, д.34/4.
ИНН: 1655317681

2. СТРАХОВЩИК:

2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

3.1. С **«04» февраля 2018 года по «03» февраля 2019 года,** обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.

4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА, ФРАНШИЗА):

4.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **5 000 000 (Пять миллионов) рублей.**
4.2. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

5.1. Страховая премия устанавливается в размере **6 300 (Шесть тысяч триста) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **«17» февраля 2018 года.**
5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после **«04» февраля 2016 года.**

7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 12.12.2017 г. (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

8.1. 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;
8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

Страхователь _____ Страховщик _____

Страховое публичное акционерное общество

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

9.1. 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.
9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.
9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.
9.4. 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.

10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:
10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;
10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.
11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.
12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

14. УВЕДОМЛЕНИЯ:

14.1. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, должны быть в письменной форме и будут считаться переданными надлежащим образом, если они переданы любым из следующих способов: факсом, заказным письмом или доставлены лично и вручены под расписку уполномоченным представителям сторон настоящего Договора.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО «ИК «Бизнес-Содействие»

От Страхователя: _____ В. О. Вахрамеева

ВРИО Директора

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____ Е. В. Титова

Заместитель директора филиала СПАО «Ингосстрах» В Республике Татарстан (Татарстан)
Доверенность № 1 от 09.01.2018 г.