О т ч е т № 04ИБП/Оц-19

Объект оценки	**Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под производственную базу, общая площадь 46 332 кв.м, кад. № 16:52:080302:16, адрес объекта: Республика Татарстан, МО "г Набережные Челны", г Набережные Челны, БСИ**
Дата составления Отчета	**17 января 2019г**
Дата оценки	**11 января 2019г**
Вид стоимости	**Справедливая**
Заказчик оценки	**ООО «УК «Капитал-Траст-Инвест» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Казанский рентный инвестиционный фонд»**
Собственник объекта оценки	**Общая долевая собственность владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Казанский рентный 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 ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 4

2 ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 4

3 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 4

4 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ 5

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

6 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ 7

7 СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ИМУЩЕСТВА 8

8 ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ, ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ 9

9 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 10

10 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА 14

11 АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ 16

12 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ 28

13 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ РАСЧЕТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 31

14 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 37

15 СЕРТИФИКАЦИЯ 38

16 СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ 39

17 ПРИЛОЖЕНИЯ 40

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

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

Уважаемый Владислав Юрьевич!

По Вашей просьбе Оценщик провел оценку имущества, составляющего активы Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Казанский рентный инвестиционный фонд» под управлением ООО «УК «Капитал-Траст-Инвест». Цель оценки - переоценка объекта в составе активов ПИФ в связи с изменением площади в результате исправления кадастровой ошибки. 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 11.01.2019г. составляет (с учетом округления и без НДС):

17 108 000 руб.

(Семнадцать миллионов сто восемь тысяч) рублей

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

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

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1	**Общая информация, идентифицирующая объект оценки**	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под производственную базу, общая площадь 46 332 кв.м, кад. № 16:52:080302:16, адрес объекта: Республика Татарстан, МО "г Набережные Челны", г Набережные Челны, БСИ, составляющий активы Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Казанский рентный инвестиционный фонд» под управлением ООО «УК «Капитал-Траст-Инвест».
2	**Стоимость, полученная затратным подходом**	Не применялся
3	**Стоимость, полученная сравнительным подходом**	17 108 444 руб.
4	**Стоимость, полученная доходным подходом**	Не применялся
5	**Итоговая стоимость объекта оценки (с учетом округления)**	**17 108 000 руб.**
6	**Ограничения и пределы применения полученной итоговой 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 17.07.2019 г.

Таблица 1-1 Справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на 11.01.2019г.

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь, м2	Балансовая стоимость объекта, руб.	Справедливая стоимость объекта (без НДС), руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под производственную базу, общая площадь 46 332 кв.м, кад. № 16:52:080302:16, адрес объекта: Республика Татарстан, МО "г Набережные Челны", г Набережные Челны, БСИ	46332,0	10 537 000	**17 108 000**

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**	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под производственную базу, общая площадь 46 332 кв.м, кад. № 16:52:080302:16, адрес объекта: Республика Татарстан, МО "г Набережные Челны", г Набережные Челны, БСИ, составляющий активы Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Казанский рентный инвестиционный фонд» под управлением ООО «УК «Капитал-Траст-Инвест».
2	**Состав объекта оценки**	Объект оценки не имеет составных частей
3	**Характеристики объекта**	Копия выписки из ЕГРН об основных характеристиках и

	оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	зарегистрированных правах на объект недвижимости от 11.01.2019г. Заключение кадастрового инженера Справка о балансовой стоимости Справка о земельном участке кад.№ 16:52:080302:16
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 рентный инвестиционный фонд» под управлением ООО «УК «Капитал-Траст-Инвест». Обременения и ограничения прав: доверительное управление.
5	**Цель оценки**	Определение справедливой стоимости имущества
6	**Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения**	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 зданий производится без учета стоимости земельных участков под ними. Оценка проводится без проведения осмотра Оценщиком с учетом фотоматериалов, представленных Заказчиком. Возможные границы интервала рыночных цен, в которых может находиться стоимость, указывать не требуется. Прочие допущения и ограничения соответствуют п. 5 Отчета
8	**Вид стоимости**	Справедливая стоимость
9	**Дата оценки**	11 января 2019г.
10	**Дата составления отчёта**	17 января 2019г.
11	**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 рентный инвестиционный фонд»
2	**Организационно-правовая форма Заказчика оценки**	Общество с ограниченной ответственностью
3	**ОГРН и реквизиты Заказчика оценки**	ОГРН 1071690075930 от 27.12.2007г
4	**Место нахождения Заказчика оценки**	420029, РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, 34
5	**Оценщики, с которыми заключены трудовые договоры**	**ФИО: Карасев Александр Анатольевич** Местонахождение: РТ, г. Казань, ул.Островского, 34/4, тел. (843)2000876. Электронный адрес: ik.bs@mail.ru Членство в СРО: Является членом Ассоциации саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (Адрес: 119017, Москва, ул. Малая Ордынка, дом 13, строение 3). Регистрационный № 01960 от 19 февраля 2010 года.

		Диплом Межотраслевого института повышения квалификации Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова Диплом ПП 328424 от 20.06.2001 Программа: Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности. Специализация: оценка стоимости предприятия (бизнеса) **Сведения о страховании: Открытое** Сведения о страховании: Открытое Акционерное Общество «Альфа Страхование». Номер полиса №4991R/776/00807/8. Период страхования: с 4 мая 2018 года по 3 мая 2019 года (обе даты включительно). Является членом Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (Адрес: 119017, Москва, ул. Малая Ордынка, дом 13, строение 3) Рег. № 01960 от 19.02.2010 г. **Стаж работы в оценочной деятельности** – с 1998г.
6	**Независимость оценщика от Заказчика**	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора, не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, а Заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

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

1	**Полное наименование**	Общество с ограниченной ответственностью «Инновационная компания «Бизнес-Содействие»
2	**Организационно-правовая форма**	Общество с ограниченной ответственностью
3	**Место нахождения и ОГРН**	420011, РТ, г. Казань, ул. Островского, 34/4 ОГРН 1151690000890 от 14.01.2015 г.
4	**Сведения о страховании ответственности**	ОСАО «Ингосстрах». Номер полиса №433-548-006126/18, 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 ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ

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 при обычном визуальном осмотре или 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.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.

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.

Поскольку Заказчик не обеспечил доступ к объектам оценки, по независящим от Оценщика причинам, осмотр объектов не был произведен. Оценка производилась на основании общедоступной информации (снимки со спутников, Яндекс и Google карты), а также фотоматериалов, предоставленных заказчиком оценки.

7 СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ИМУЩЕСТВА

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», справедливая 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.

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: мониторинг социально- экономического развития РТ, Сайт Министерства экономического развития РТ http://mert.tatar.ru; Мониторинг цен на объекты недвижимости - http://www.tatre.ru/price/.

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

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

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

Документы, предоставленные заказчиком оценки:

1 Копия выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 11.01.2019г.
2 Заключение кадастрового инженера
3 Справка о балансовой стоимости
4 Справка о земельном участке кад.№ 16:52:080302:16

9 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Объектом оценки является земельный участок, составляющий активы Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Казанский земельный инвестиционный фонд» под управлением ООО «УК «Капитал-Траст-Инвест».

Таблица 9-1– *Описание объекта оценки*

№ п/п	Наименование объекта	Площадь, кв.м.	Форма участка	Наличие коммуникаций	Разрешенное использование
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под производственную базу, общая площадь 46 332 кв. м, кад. № 16:52:080302:16, адрес объекта: Республика Татарстан, МО "г Набережные Челны", г Набережные Челны, БСИ	46 332	неправильная	в наличии на участке	в наличии на участке

Имеют ровный рельеф, неправильную форму. Почвенный слой не известен. Все инженерные коммуникации на участке.

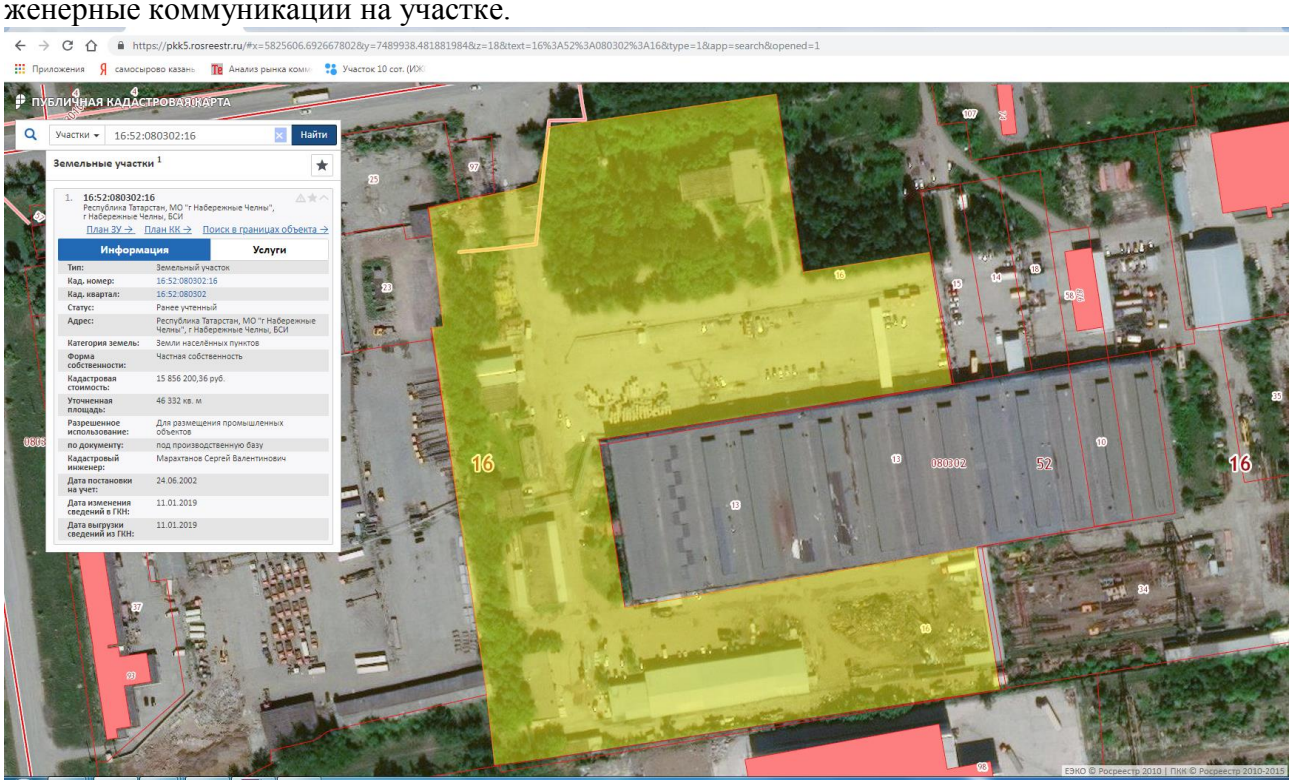


Рисунок 9-1 Участок кад.№ 16:52:030206:616 на кадастровой карте http://pkk5.rosreestr.ru/

Информация о текущем использовании объекта оценки: на момент оценки участок застроен зданиями производственно-складского назначения.

***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 обстоятельство относится к форме собственности и не оказывает влияние на рыночную (справедливую) стоимость).

Имущественные права на объекты оценки: Общая долевая собственность владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Казанский земельный инвестиционный фонд» под управлением ООО «УК «Капитал-Траст-Инвест».

***Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки. Износ и устаревания*:** не относятся к земельным участкам.

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

Описание местоположения объектов оценки [1]

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 9-2 Карта Республики Татарстан

Территория города Набережные Челны - 1744,0 кв.км.

Численность населения 528,7 тыс.чел.

Город республиканского подчинения, центр Тукаевского района, в северо-восточной части РТ, порт на левом берегу р. Кама, в 17 км к северо-востоку от ж.-д. ст. Круглое Поле (линия Агрыз-Акбаш). Центр Тукаевского (в 1930-76 - Челнинского) района. Расстояние до Казани 225 км. Крупный узел автомобильных дорог: автодороги из Набережных Челнов в Елабугу-Казань, Нижнекамск, Заинск-Альметьевск, Сарманово-Мензелинск. Первые поселе-

[1] http://ru.wikipedia.org/

ния на месте современных Набережных Челнов известны с 1626 г, в 19 в. пристань Бережные Челны - крупный центр хлеботорговли. До 1920 г - в Мензелинском уезде Уфимской губернии, с образованием ТАССР входит в ее состав. В 1922-30 гг. - центр Челнинского кантона. В 1982-88 гг. носил название Брежнев.

Рельеф района равнинный со средней абсолютной высотой 180 м, наклон поверхности обращен с юга на север. Имеются запасы известняков, бентонитовых глин, песков гравия, бурого угля. Преобладают выщелоченные и оподзоленные черноземы, коричнево-серые и дерново-карбонатные почвы. Лесистость 10%. Среднегодовая температура 2,8 ^{0}С, количество осадков 440-460 мм.

Ведущее промышленное предприятие города - Камское объединение по производству большегрузных автомобилей (КамАЗ). Развиты: машиностроение и металлообработка (ОАО "Татэлектромаш"; заводы - электромонтажных заготовок, ремонтно-механический), производство стройматериалов (заводы: крупнопанельного домостроения, металлоконструкций, ЖБИ, "Стройдеталь", ячеистых бетонов , и др.), электроэнергетика (Нижнекамская ГЭС, ТЭЦ КамАЗа). Предприятия деревообрабатывающей (картонно-бумажный комбинат , мебельная фабрика), легкой и пищевой (ОАО "Набережно-Челнинский мясокомбинат", комбинат хлебопродуктов , молочный и др.; рыбный и пивной заводы) промышленности.

В существующей планировочной структуре города определились три основные функциональные зоны: производственная, селитебная, зона отдыха.

Производственная зона состоит из 5 производственных районов:

- Автозаводской (комплекс предприятий КамАЗ), расположен в юго-восточной части города;
- Юго-западный район (район пищевых производств);
- База строительной индустрии (БСИ), расположен в юго-западной части города;
- промышленный район ГЭС, расположен в северо-западной части города на берегу Нижнекамского водохранилища;
- район Завода ячеистых бетонов (ЗЯБ), расположен в центральной части города, разделяя город на два крупных жилых района.

Грузовой порт ОАО «КамАЗ», Элеватор находятся в селитебной зоне города.

Площадь производственных территорий, территорий инженерных сооружений города составляет 4239,7 га.

Селитебная зона города занимает всю территорию вдоль водохранилища от населенного пункта Сидоровка до Боровецкого леса и состоит из двух крупных планировочных районов: юго-западного (Старый город) и северо-восточного (Новый город).

Селитебная зона города включает в себя территории жилого назначения, общественно-деловые территории, рекреационные территории.

Площадь жилых территорий составляет 1820,9 га.

Пригородная зона отдыха расположена к северу от города, включает в себя крупные зеленые массивы Национального парка «Нижняя Кама», выходит к Камскому водохранилищу и Шильнинскому заливу.

(источник http://maps.tigp.ru/genplan/pages.php?action=edit&id=52_naberejnye_chelny.)

Рисунок 9-3 Схема г Н. Челны

Рисунок 9-4 Расположение на карте

Описание локального местоположения объектов оценки. Оцениваемый объект расположен в черте города, в промышленной зоне поселки ЗЯБ (завод ячеистых бетонов) - одной из старых частей города. Типичное использование ближайшего окружения: промышленная зона.

Поселок ЗЯБ относится к Комсомольскому району г. Набережные Челны.

В Комсомольский район входят посёлки ГЭС, ЗЯБ, Сидоровка, Суровка, Орловка, Элеваторная гора, микрорайон «Замелекесье», 32 и 62 комплексы, БСИ, Энергорайон.

В непосредственной близости от бизнес-центра расположены: ОАО "Завод ячеистых бетонов", ГУП "Комбинат строительных материалов", филиал Казанского института экономики, управления и права, Набережночелнинский государственный педагогический институт, транспортная развязка на Элеваторную гору. Вблизи от бизнес-центра находится отделения Департамента казначейства Министерства финансов РТ по г.Набережные Челны.

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.

Наиболее эффективное использование определяется как наиболее вероятное использование земельного участка, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате, которого стоимость оцениваемого объекта будет максимальной.

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

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

Необходимо проверить соответствие сделанных предположений критериям НЭИ.

Физическая осуществимость. Топография земельного участка позволяет использовать его под строительство зданий различной функциональной направленности с учетом их размеров. Форма участка неправильная. Рельеф участков ровный. Физические характеристики не накладывают практически никаких ограничений на возможное использование участков.

Юридическая допустимость. Участок является землями населенных пунктов, имеет такой вид целевого назначения как размещение промышленных объектов. Отсутствует информация о предполагаемых изменениях нормативных актов в соответствующей части, которые существенно повлияли бы на характер использования данных участков.

Окружение земельного участка и градостроительные нормы также накладывают определенные ограничения на возможности использования земельных участков. Участок расположен в зоне преобладания промышленной застройки. Следовательно, исходя из анализа юридической возможности использования земельного участка, можно сделать вывод,

что данный участок может быть использован под строительство зданий и сооружений, соответствующих по назначению зоне расположения.

Наиболее вероятным использованием участка является строительство производственных объектов. В настоящее время на рынке земли участки под строительство подобных зданий пользуются устойчивым спросом. Подобное использование рассматриваемого участка представляется эффективным.

Таким образом, учитывая юридическую допустимость, месторасположение и окружение рассматриваемого участка, наиболее эффективным использованием является использование согласно текущему назначению, под строительство производственной базы.

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, в октябре рост ВВП ускорился до 2,5 % г/г с 1,1 % г/г в сентябре. В целом за первые 10 месяцев 2018 г. ВВП, по оценке, вырос на 1,7 % г/г.

Ускорение роста ВВП в октябре было обусловлено в первую очередь разворотом годовой динамики производства в сельском хозяйстве, которое показало существенное падение в предыдущие два месяца. Вклад в улучшение динамики ВВП в октябре также внесло ускорение роста промышленного производства и объема строительных работ.

Темпы роста заработных плат постепенно нормализуются. В сентябре реальные заработные платы выросли на 4,9 % г/г по сравнению с 6,8 % г/г месяцем ранее. В октябре, по предварительной оценке, Росстата, наблюдалось дальнейшее замедление их роста. Вклад в снижение темпов роста заработных плат вносит нормализация динамики оплаты труда в социальном секторе, а также ускорение потребительской инфляции. При этом безработица остается на рекордно низких уровнях.

Данные Росстата указывают на дальнейшее охлаждение потребительской активности в октябре. Темп роста оборота розничной торговли продолжил снижение (до 1,9 % г/г в октябре по сравнению с 2,2 % г/г в сентябре), достигнув минимального уровня с августа 2017 года. Рост оборота организаций общественного питания также замедлился.

Вместе с тем «жесткие» индикаторы потребительского спроса демонстрируют более позитивную динамику. В октябре и ноябре наблюдалось улучшение динамики продаж новых легковых автомобилей, а также индекса потребительских настроений, рассчитываемого инФОМ по заказу Банка России (при этом оба показателя остаются существенно ниже уровней начала года). Ускоряется рост пассажирских авиаперевозок как на внутренних, так и на международных направлениях.

Рост инвестиций в основной капитал в 3кв18 ускорился до 5,2 % г/г по сравнению с 2,8 % г/г во 2кв18. Отчетные данные Росстата по инвестициям в основной капитал за июль–сентябрь существенно превзошли как оценки Минэкономразвития России на основе оперативных данных (1,8–2,3 % г/г), так и консенсус-прогноз Блумберг на 3кв18 (2,9 % г/г по состоянию на начало ноября).

В ноябре инфляция ускорилась до 3,8 % г/г с 3,5 % г/г в октябре. По оценке Минэкономразвития России, в декабре темпы роста потребительских цен составят 0,5–0,6 % м/м. Годовые темпы инфляции по итогам 2018 года ожидаются на уровне 3,9–4,0 %. Совокупный вклад курсовой динамики в темп годовой инфляции оценивается на уровне 0,5–0,6 п.п.

В октябре ускорился рост депозитной базы банков. Рублевые вклады населения в октябре показали уверенный рост (в помесячном выражении с устранением сезонности) после слабой динамики в предыдущие два месяца. Отток розничных валютных вкладов (с устранением сезонности и валютной переоценки) в октябре сократился. Корпоративные депозиты в октябре попрежнему демонстрировали позитивную динамику.

Ускорение роста кредитования продолжается как в корпоративном, так и в розничном сегменте. Темп роста кредитов компаниям, рассчитанный по сопоставимому кругу банков, в октябре достиг 6,8 % г/г (по сравнению с 6,5 % г/г в сентябре). При этом задолженность по розничным кредитам по-прежнему растет опережающими темпами.

Российский рубль, несмотря на волатильность мировых финансовых рынков и падение цен на нефть, в ноябре оставался достаточно стабильным. Наблюдаемая динамика говорит о возросшей устойчивости российской валюты к колебаниям внешнеэкономической конъюнктуры.

Таблица 11-1 Показатели производственной активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	окт.18	3кв18	сен.18	авг.18	июл.18	2кв18	1кв18	2017	4кв17	2016
ВВП	**2,5***	**1,3**	**1,1***	**1,1***	**1,8***	**1,9**	**1,3**	**1,5**	**0,9**	**-0,2**
Сельское хозяйство	**11,9**	**-6,1**	**-6,0**	**-11,3**	**0,8**	**1,9**	**2,6**	**2,5**	**-0,1**	**4,8**
Строительство	**2,9**	**-0,4**	**0,1**	**-0,8**	**-0,7**	**0,9**	**-4,0**	**-1,4**	**-0,6**	**-2,2**
Розничная торговля	**1,9**	**2,6**	**2,2**	**2,8**	**2,7**	**2,9**	**2,4**	**1,3**	**3,3**	**-4,6**
Грузооборот транспорта	**-0,1**	**2,9**	**2,0**	**2,6**	**4,1**	**3,4**	**2,4**	**5,5**	**2,1**	**1,8**
Промышленное производство	**3,7**	**2,9**	**2,1**	**2,7**	**3,9**	**3,2**	**2,8**	**2,1**	**-1,7**	**2,2**
Добыча полезных ископаемых	***7,4***	***4,9***	***6,9***	***4,5***	***3,2***	***2,2***	***1,5***	***2,1***	***-0,4***	***2,3***
добыча угля	5,5	4,6	6,4	5,0	2,4	3,9	0,7	3,7	2,1	1,2
добыча сырой нефти и природного газа	6,1	4,2	6,4	3,4	2,8	1,6	-0,4	0,4	-2,4	2,1
добыча металлических руд	6,3	5,4	5,6	4,7	6,0	1,6	3,7	3,5	2,1	0,4
добыча прочих полезных ископаемых	1,0	0,6	2,0	4,6	-4,7	-0,6	10,7	15,6	12,8	4,4
Обрабатывающие производства	***2,7***	***2,2***	***-0,1***	***2,2***	***4,6***	***4,3***	***3,7***	***2,5***	***-1,6***	***2,6***
пищевая промышленность	3,6	4,9	4,2	5,0	5,5	6,3	0,7	1,5	-1,0	5,3
легкая промышленность	-0,5	3,6	0,7	5,4	4,8	3,5	4,5	5,4	5,0	7,2
деревообработка	16,8	14,6	11,7	11,9	20,3	10,9	5,9	3,9	2,1	1,8
производство кокса и нефтепродуктов	1,5	1,9	3,5	-0,4	2,6	2,6	2,2	1,1	-0,5	-3,2
химический комплекс	1,8	4,1	0,0	4,3	8,1	3,2	4,2	5,8	3,2	11,8
производство прочей неметаллической минеральной продукции	5,1	11,1	7,0	10,0	16,3	4,9	-0,8	11,2	7,9	-1,9
металлургия	15,0	-2,5	-5,7	-5,7	4,0	-0,8	5,9	0,8	-6,5	2,4
машиностроение	-6,8	3,7	-1,2	10,0	2,4	7,6	3,3	5,6	-3,2	6,5
прочие производства	8,5	4,6	2,5	3,4	8,0	3,4	5,7	-2,3	2,8	-9,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	***-3,2***	***0,5***	***-0,4***	***0,1***	***1,8***	***0,5***	***2,9***	***-0,4***	***-6,9***	***2,0***
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	***4,8***	***4,1***	***6,0***	***5,5***	***1,0***	***-1,9***	***-2,3***	***-2,1***	***-4,3***	***0,8***

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

**Оценка Минэкономразвития России*

Источник информации: http://economy.gov.ru/minec/resources/fe62464d-3ce6-4a54-aa8b-00e25d9ba215/181212_econ_picture.pdf

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:

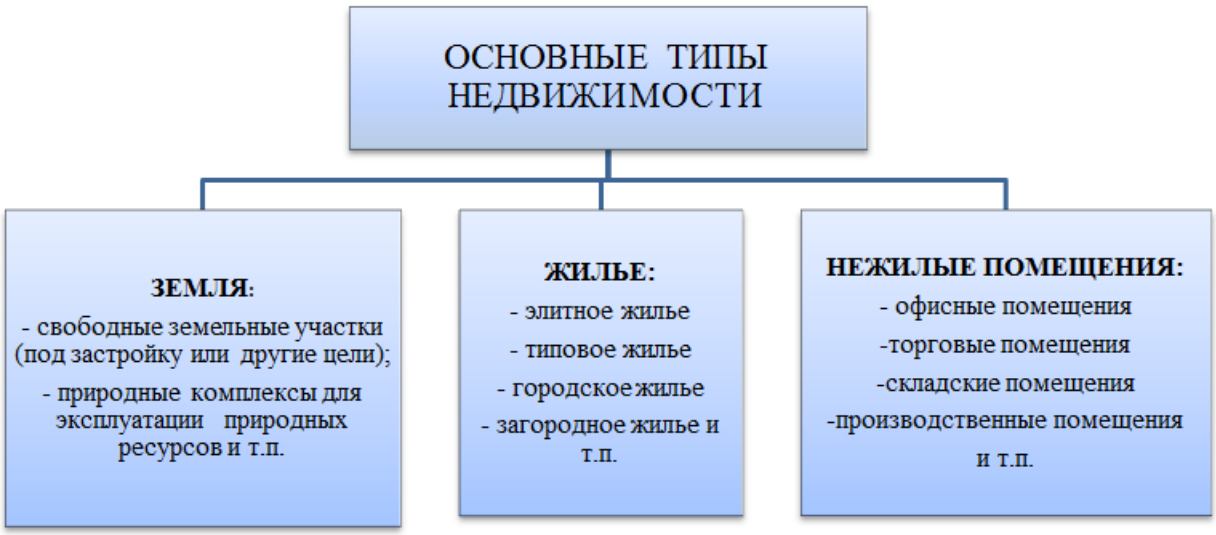


Рисунок 11. 1 – Основные сегменты рынка недвижимости

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

Для каждой зоны устанавливают градостроительные регламенты, определяющие содержание правового режима отдельных земельных участков. Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливают единый градострои-

тельный 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

а. Земельные участки, предназначенные для размещения домов многоэтажной жилой застройки;

б. Земельные участки, предназначенные для размещения домов индивидуальной жилой застройки;

в. Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок;

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

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

е. Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц;

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

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

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

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

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

м. Земельные участки, занятые обособленными водными объектами, находящимися в обороте;

н. 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;

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

п. Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования;

р. 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.

Согласно Градостроительного регламента, оцениваемый земельный участок относится к землям населенных пунктов, имеет разрешенное использование - под строительство производственной базы, поэтому в дальнейшем будем рассматривать именно данный сегмент.

11.3 *Мониторинг цен на земельные участки г Набережные Челны* [2]

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, мультилистин-

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

говых 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 2018 год.

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

Таблица 11-2

Разрешенное использование в разрезе месторасположения земельного участка	Диапазон цен на земельные участки		
	минимальная цена	максимальная цена	наиболее часто встречающиеся значения
г.Набережные Челны			
Набережные Челны (административно-орговое назначение)	4 000 (мин. 1 600)*	8 500 (макс. 12 500)*	5 000
Набережные Челны производственно-складское азначение)	160	600	380
Набережные Челны (ИЖС)	500	3 500	2 000

11.4 *Рынок земельных участков под производственно-складское строительство в зоне оцениваемого объекта*

В данном отчете представлен анализ земельных участков под производственно-складскую застройку расположенных в промышленных зонах г Н. Челны. Сбор данных для проведения анализа земельных участков производился на основании информации на сайте https://www.avito.ru/.

Таблица 11-3 Предложение земельных участков на продажу

Наименование показателей	Объекты-аналоги			
	1	2	3	4
Текст объявления	Земля в собственности, все коммуникации рядом, электричество проведено, подъездные пути с двух сторон. Цена 4 млн руб за гектар	Земельный участок предназначенный для размещения производственной базы.	Продам участок, в собственности, 22 сотки в промзоне. Рядом КАМАЗ-Энерго, Дриада и Бринэкс (Вианор). До участка ведут асфальтированные дороги, которые круглый год чистят. Кадастровый номер участка 16:52:100201:220. Рассмотрю варианты обмена на авто, квартиру, спецтехника, МТЗ и т. Д.	1- дорога М-7 на против П. ЗЯБ Электричество вода газ. Возможен обмен на коммерческую недвижимость.
Место нахождения	Набережные Челны, р-н Автозаводский, ул Промышленная	Набережные Челны, Автозаводский район	Набережные Челны, Автозаводский район	Набережные Челны, п. ЗЯБ
Назначение	под производственную базу	под производственную базу	под производственную базу	под производственную базу
Площадь участка, кв. м	50 000	2 700	2 200	13 900
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
Ограничения (обременения) земельного участка	нет	нет	нет	нет
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата продажи	Декабрь 2018	Январь 2019	Январь 2019	Декабрь 2018
Цена предложения, руб.	20 000 000	1 057 000	1 200 000	7 000 000
Цена предложения за 1 кв. м, руб.	400	391	545	504
Источник информации	https://www.avito.ru/naberezhnye_chelny/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_promnaznacheniya_1395215343	https://www.avito.ru/naberezhnye_chelny/zemelnye_uchastki/uchastok_27_sot._promnaznacheniya_1130567940	https://www.avito.ru/naberezhnye_chelny/zemelnye_uchastki/uchastok_22_sot._promnaznacheniya_1262591240	https://www.avito.ru/naberezhnye_chelny/zemelnye_uchastki/uchastok_1.39_ga_promnaznacheniya_767287259

11.5 *Ценообразующие факторы, оказывающие влияние на рыночную стоимость коммерческой недвижимости*

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

Таблица 11-4- Элементы сравнения для земельных участков

Группы элементов сравнения	Подклассы в рамках элемента сравнения	Диапазон влияния фактора на стоимость объекта
Качество передаваемых прав	Передаваемое право	В случае передачи не права собственности, а прав требования, корректировка составляет от 0% до -40% в зависимости от этапа строительства
	Наличие обременений	В случае наличия обременений стоимость объекта может изменяться до -100%
Условия финансирования	Наличие нетипичных условий финансирования (льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств и т.п.)	Степень влияния зависит от конкретных условий финансирования
Условия продажи	Особые условия продажи (наличие финансового давления на сделку, обещание субсидий или льгот на развитие и т.п.)	Степень влияния зависит от конкретных условий продажи
Расходы, производимые непосредственно после покупки	Нетипичные расходы	Степень влияния зависит от вида расходов и обуславливается затратами, которые необходимо внести
Поправка на условия рынка	Дата предложения	В зависимости от даты продажи стоимость объекта недвижимости варьируется в пределах 10%, однако, при существенных изменениях в макроэкономической ситуации данный диапазон может быть расширен.
	Наличие торга и его размер	Размер торга варьируется на стабильных рынках от 0% до 15%. Во время кризисных явлений в экономике может достигать 40%.
Месторасположение	Адрес расположения	Расположение объекта и его окружение значительно влияет на конкурентоспособность объекта на рынке. Местоположение является весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж, оно определяет влияние на стоимость земли «внешних» факторов, связанных с конкретным местом ее расположения.
	Транспортная доступность	Данный фактор влияет на стоимость в случае существенного удаления объектов сравнения.
	Выход на первую линию	Выход на первую линию является положительным фактором, повышающим инвестиционную привлекательность объекта, тогда как обратная ситуация, снижает коммерческую привлекательность объекта.
	Доступность посещения объекта	Стоимость коммерческой недвижимости, имеющей отдельный выход на улицу и свободный подъезд дороже 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 11-5

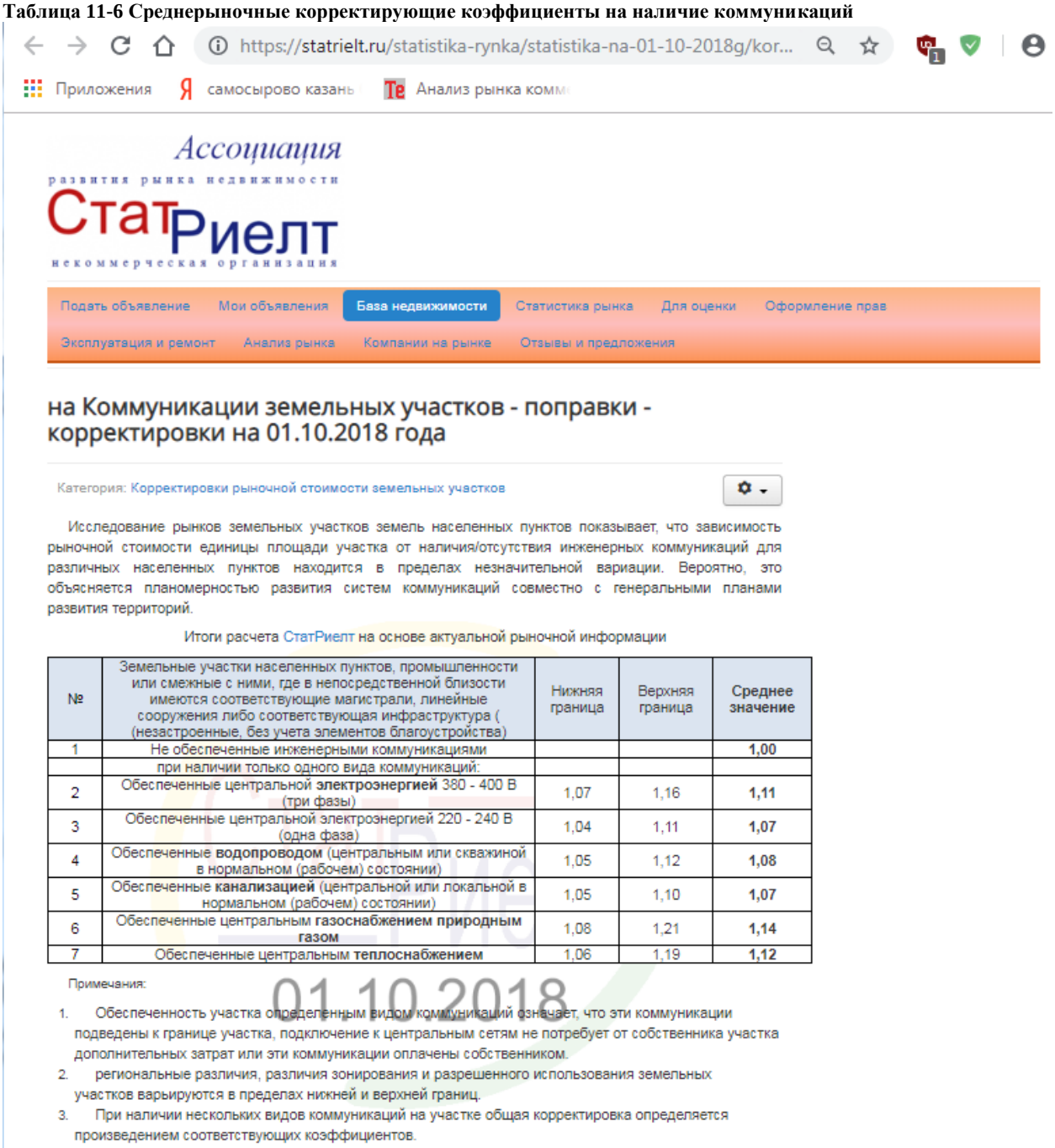
Коэффициент уменьшения/увеличения в зависимости от площади участка под индустриальную застройку

Диапазон площадей объекта оценки, га	Диапазон площадей объекта аналога, га				
	<1	**1-2,5**	**2,5-5**	**5-10**	**>10,0**
<1	**1**	1,06	1,15	1,23	1,25
1-2,5	0,94	**1**	1,08	1,16	1,20
2,5-5	0,87	0,92	**1**	1,07	1,1
5-10	0,81	0,86	0,93	**1**	1,03
>10,0	0,79	0,84	0,90	0,97	**1**

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки.Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. 2017 год.

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

Таблица 11-6 Среднерыночные корректирующие коэффициенты на наличие коммуникаций



https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018g/kor...

Приложения | самосырово казань | Анализ рынка комм

Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация

Подать объявление | Мои объявления | База недвижимости | Статистика рынка | Для оценки | Оформление прав | Эксплуатация и ремонт | Анализ рынка | Компании на рынке | Отзывы и предложения

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.10.2018 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 ((незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
	при наличии только одного вида коммуникаций:			
2	Обеспеченные центральной **электроэнергией** 380 - 400 В (три фазы)	1,07	1,16	1,11
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (одна фаза)	1,04	1,11	1,07
4	Обеспеченные **водопроводом** (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,05	1,12	1,08
5	Обеспеченные **канализацией** (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,05	1,10	1,07
6	Обеспеченные центральным **газоснабжением природным газом**	1,08	1,21	1,14
7	Обеспеченные центральным **теплоснабжением**	1,06	1,19	1,12

Примечания:

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

01.10.2018

Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1611-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-10-2018-goda

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

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

Таблица 11-7 Корректировка на торг

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018g/korrektir...

Приложения | самосырово казань | Анализ рынка комм

некоммерческая организация

Подать объявление | Мои объявления | База недвижимости | Статистика рынка | Для оценки | Оформление прав

Эксплуатация и ремонт | Анализ рынка | Компании на рынке | Отзывы и предложения

Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.10.2018 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков

Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен сделок к ценам предложений земельных участков

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrielt

№	Незастроенный земельный участок (категории, разрешенного использования*)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	**Земли населенных пунктов, для смешанной коммерческой застройки (офисные, торговые, коммунальные)** - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,89	0,97	**0,93**
2	**Земли населенных пунктов, под многоэтажную преимущественно жилую застройку** - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,88	0,96	**0,92**
3	**Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ** - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,87	0,98	**0,92**
4	**ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения** - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,83	0,96	**0,89**
5	**Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения** - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,84	0,93	**0,88**
6	**Сельскохозяйственного назначения** - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,82	0,91	**0,86**
7	Земельные участки **сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории** - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,81	0,94	**0,87**

* Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства,

земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома,
земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства

Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1610-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-10-2018-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.

2018 год оказался удачным для строительного рынка России, и продавцы и покупатели почувствовали на нем оживление. Несмотря на это уже в 2019 году бизнес опасается падения продаж и объемов ввода нового жилья. Специалисты, подводя итоги прошедших 12 месяцев,

объяснят, что на рынке стали наблюдаться тренды, которые сулят не самые позитивные изменения.

Пока все факторы говорят в пользу скорого роста цен на недвижимость. Кроме поправок в федеральный закон, ставки, снижения рубля, дешевеющей нефти на ценниках может сказаться дефицит новостроек. В 2018 году их ввод снизился на 7,2 млн кв. м, а это почти минус 10% к 2017 году.

Из проанализированных оценщиком предложений, можно сделать вывод, что диапазон цен по земельным участкам производственного использования в сегменте оцениваемого объекта, колеблется от 391 до 545 руб. за кв.м. Основными ценообразующими факторами являются – местоположение, наличие коммуникаций, площадь.

12 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Процесс оценки

Процедура оценки в общем случае включает в себя следующие этапы:

I. Сбор информации об объекте оценки:

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

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

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

III. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта.

IV. Использование традиционных подходов для определения рыночной стоимости объектов.

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

V. Составление развёрнутого письменного отчета.

Методика проведения оценки земельных участков

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

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

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

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

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

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

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

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

- целевое назначение и разрешенное использование;
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;

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

Подходы к оценке земли

Существует три общепринятых подхода к оценке земли:

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

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

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

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

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

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

Доходный подход включает три метода:

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

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

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

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

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

В данном отчете ни один из методов доходного подхода не может быть применен. Метод капитализации дохода (земельной ренты) не использовался, так как нет информации о рыночных арендных ставках на подобные земельные участки. Таким образом, ввиду отсутствия достоверной информации, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы, доходный подход в данном отчете при оценке объекта оценки не применялся (п. 16 ФСО №1).

Затратный подход. В соответствии с Методическими рекомендациями, утвержденными распоряжением Минимущества РФ от 6 марта 2002 г. N 568-р, по определению рыночной стоимости земельных участков при расчете стоимости воспроизводства или замещения улуч-

шений земельного участка элементы затратного подхода используются в методах остатка и выделения. В этих же рекомендациях указывается, что в случае применения иных методов в отчете об оценке целесообразно раскрыть их содержание и обосновать данный метод. К таким методам относятся оценка земель населенных пунктов исходя из затрат на воспроизводство и замещение инфраструктуры, а также оценка земель по условиям инвестиционных контрактов.

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

Сравнительный подход при оценке земельного участка реализуется следующими методами:

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

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

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

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

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

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

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

13 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ РАСЧЕТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Подход к оценке стоимости объекта собственности с точки зрения сравнения сопоставимых продаж, который обычно именуют подходом с точки зрения сравнения рыночных данных, основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с объектами-аналогами, которые были проданы или включены в реестр на продажу.

Исходя из обычаев делового оборота, в качестве единицы сравнения для сравнительного подхода на практике при оценке объектов недвижимости обычно принимается показатель стоимости продажи (предложения) единицы площади (1 $м^2$) сопоставимых объектов недвижимости (принятый Оценщиком в данном отчете) или показатель стоимости продажи (предложения) единицы машин, оборудования и др. объектов оценки.

После тщательного сбора, анализа, проверки и согласований рыночные данные обычно представляют собой наилучший индикатор справедливой стоимости объекта оценки.

В основе сравнительного подхода лежит принцип замещения, который гласит, что стоимость оцениваемого объекта собственности, для которого имеются объекты-заместители на рынке, обычно устанавливается исходя из затрат на приобретение одинаково желаемого объекта-заместителя.

Для расчёта стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом применяются следующие методы:

Метод парных продаж. Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра, наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов. Метод парных продаж теоретически является наиболее простым в применении, однако на практике используется достаточно редко. Ограниченность применения данного метода объясняется сложностью подбора объектов парной продажи, поиском и проработкой большого количества информации.

Метод соотнесения цены и дохода основывается на предположении, что величина дохода, приносимого недвижимостью, является ценообразующим фактором и анализ соразмерности цены и дохода по аналогичным объектам дает основание для использования усредненных результатов при оценке конкретного объекта недвижимости. В этом случае в качестве единиц сравнения используются валовой рентный мультипликатор (отношение цены продажи к потенциальному валовому доходу или к действительному валовому доходу) и общий коэффициент капитализации (отношение чистого операционного дохода сопоставимого аналога к его продажной цене). Метод достаточно прост, но имеет следующие недостатки:

- может применяться только в условиях развитого и активного рынка недвижимости;
- не всегда есть возможность получения достоверной справедливой и экономической информации (о доходах и расходах сопоставимых объектов);
- невозможность достижения полной сопоставимости оцениваемого объекта и аналогов;
- влияние на рыночную стоимость величины операционных расходов.

Метод сопоставимых 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 https://www.avito.ru/naberezhnye_chelny. Основным критерием отбора объектов-аналогов выступали сопоставимость объектов-аналогов и объектов оценки по основным ценообразующим критериям, таким как - местоположение, назначение, функциональное использование.

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

Расчет справедливой стоимости объектов оценки приведен в нижеследующей таблице:

Таблица 13-1– Расчет справедливой стоимости с использованием сравнительного подхода

Наименования показателей		Объект оценки	Объект аналог			
			1	2	3	4
1. Характеристика объекта оценки и аналогов						
1.1.	Место нахождения	г. Набережные Челны, БСИ	Набережные Челны, р-н Автозаводский, ул Промышленная	Набережные Челны, Автозаводский район	Набережные Челны, Автозаводский район	Набережные Челны, п. ЗЯБ
1.2.	Назначение	под производственную базу	под производственную базу	под производственную базу	под производственную базу	под производственную базу
1.3.	Площадь участка, кв. м	46 332,00	50 000	2 700	2 200	13 900
1.4.	Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
1.5.	Ограничения (обременения) земельного участка	нет	нет	нет	нет	нет
1.6.	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
1.7.	Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
1.8.	Дата продажи	Январь 2019	Декабрь 2018	Январь 2019	Январь 2019	Декабрь 2018
1.9.	Цена предложения, руб.	X	20 000 000	1 057 000	1 200 000	7 000 000
1.10.	Цена предложения за 1 кв. м, руб.	X	400	391	545	504
1.11.	Источник информации	X	https://www.avito.ru/naberezhnye_chelny/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_promnaznacheniya_1395215343	https://www.avito.ru/naberezhnye_chelny/zemelnye_uchastki/uchastok_27_sot._promnaznacheniya_1130567940	https://www.avito.ru/naberezhnye_chelny/zemelnye_uchastki/uchastok_22_sot._promnaznacheniya_1262591240	https://www.avito.ru/naberezhnye_chelny/zemelnye_uchastki/uchastok_1.39_ga_promnaznacheniya_767287259
2. Корректировки цен продаж						
2.1.	На передаваемые права	X	1,00	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена	X	400	391	545	504
2.2.	На условия финансирования	X	1,0	1,0	1,0	1,0
	Скорректированная цена	X	400	391	545	504
2.3.	На условия продажи	X	1,0	1,0	1,0	1,0
	Скорректированная цена	X	400	391	545	504
2.4.	На дату продажи	X	1,0	1,0	1,0	1,0
	Скорректированная цена	X	400	391	545	504
2.5.	На месторасположение	X	1,00	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена	X	400	391	545	504
2.6.	На форму участка	X	1,00	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена	X	400	391	545	504
2.7.	На площадь	X	1,000	0,870	0,870	0,920
	Скорректированная цена	X	400	341	475	463
2.8.	На торг	X	0,880	0,880	0,880	0,880
	Скорректированная цена	X	352	300	418	408
3.	Среднеарифметическая	X	369			

Наименования показателей		Объект оценки	Объект аналог			
			1	2	3	4
	скорректированная цена предложения 1 кв. м земельного участка, руб.					
4.	Стоимость земельного участка, руб.	X	**17 108 444**			

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 месторасположение;
- на площадь;
- на торг.

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

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

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

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

Корректировка на дату продажи. Для объектов-аналогов, представленных на продажу в декабре 2018г. – январе 2019.г, 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 зонах центра города, схожих с зоной расположения объектов оценки. Корректировка на местоположение принята равной единице.

Корректировка на площадь. 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. Поправка рассчитывается по таблице 11-5., и для аналогов №2 и №3 составила 0,87; для аналога №4 – 0,92.

Корректировка на торг. Цены аналогов являются ценой предложения, поэтому к ним применена поправка в размере 0,88, согласно таблице 11-7.

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

Стоимость объекта оценки определяется произведением среднеарифметической скорректированной цены предложения 1 кв. м земельного участка на площадь.

№ п/п	Наименование объекта	Площадь	Стоимость рассчитанная сравнительным подходом, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под производственную базу, общая площадь 46 332 кв.м, кад. № 16:52:080302:16, адрес объекта:Республика Татарстан, МО "г Набережные Челны", г Набережные Челны, БСИ	46332,0	17 108 444

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 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	Сравнительный подход (метод сопоставимых продаж)	Средневзвешенная стоимость, руб.	Итоговая справедливая стоимость (с учетом округлен.), руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под производственную базу, общая площадь 46 332 кв.м, кад. № 16:52:080302:16, адрес объекта: Республика Татарстан, МО "г Набережные Челны", г Набережные Челны, БСИ	17 108 444	17 108 444	**17 108 000**
	ИТОГО	**17 108 444**	**17 108 444**	**17 108 000**

Окончательная оценка обычно округляется с тем, чтобы показать степень точности оценки.

15 СЕРТИФИКАЦИЯ

СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

Оценщик: ***/Карасев А А./***

16 СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1 Гражданский кодекс Российской Федерации.

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

3 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.

4 Международный стандарт финансовой отчётности (IFRS) 13 «Оценка рыночной стоимости» (введен в действие приказом Минфина РФ от 18 июля 2012 г. № 106н).

5 Артеменков И.Л., Воронкин А.В., Линкольн В. Норт. Роль и место стандартов оценки в оценочной практике: Сравнительный анализ стандартов оценки. – Вопросы оценки / Профессиональный научно-практический журнал. – М.: Российское общество оценщиков. – Январь-март 1996. – С.35-50.

6 Генри С. Харрисон. Оценка недвижимости / Учебное пособие // Пер. с англ.- М.: Ковалев А.И., Привалов В.И. Анализ финансового состояния предприятия. / Изд. 2-е, перераб. и доп.- М.: Центр экономики и маркетинга, 1997.-192с.

7 Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. – СПб: ТОО «Технобалт», 1995 – 247с.

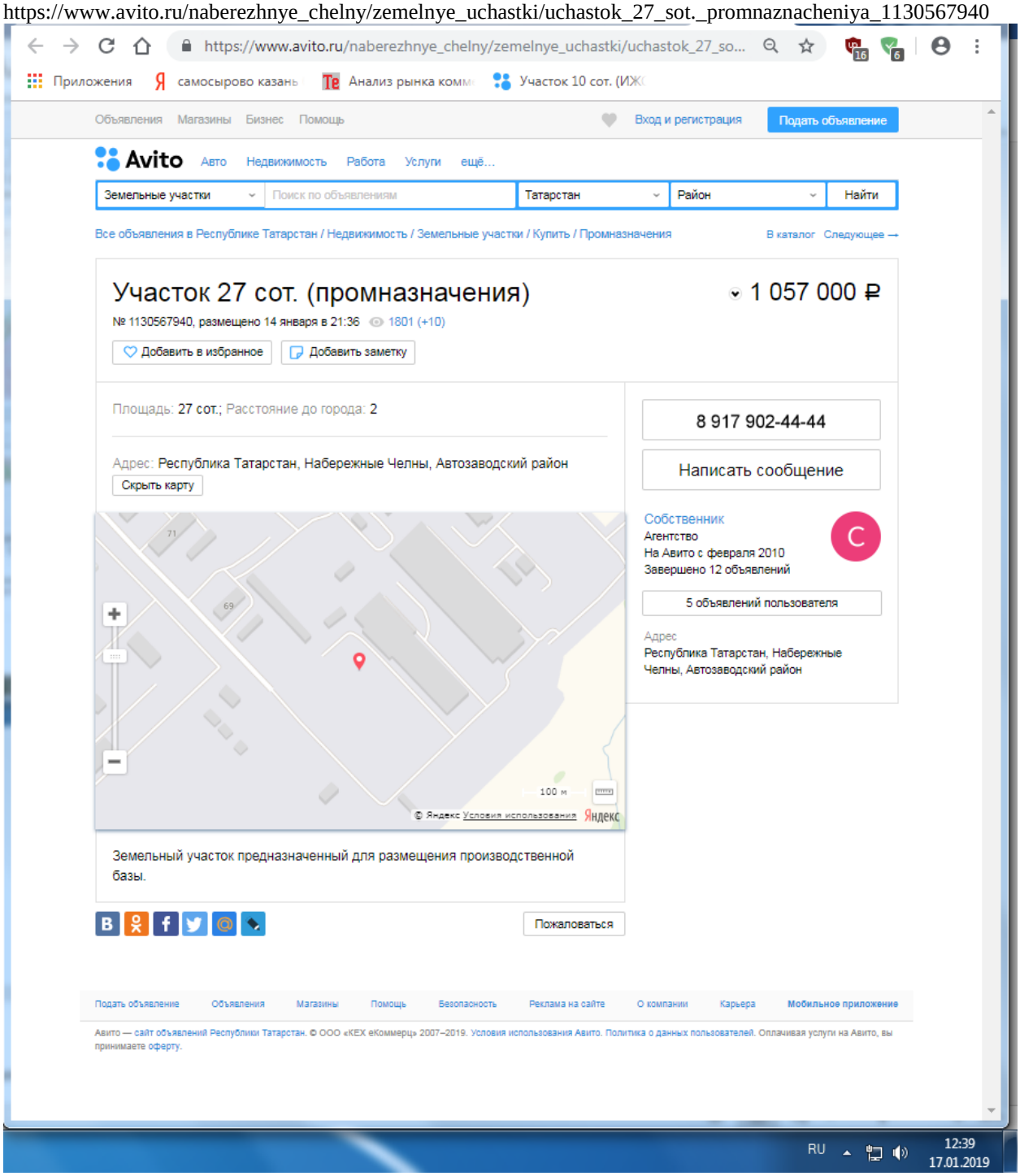
8 Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости / Пер. с англ. – М.: «Дело ЛТД», 1995. – 480 с.

9 Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки» (Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. 2017 год).

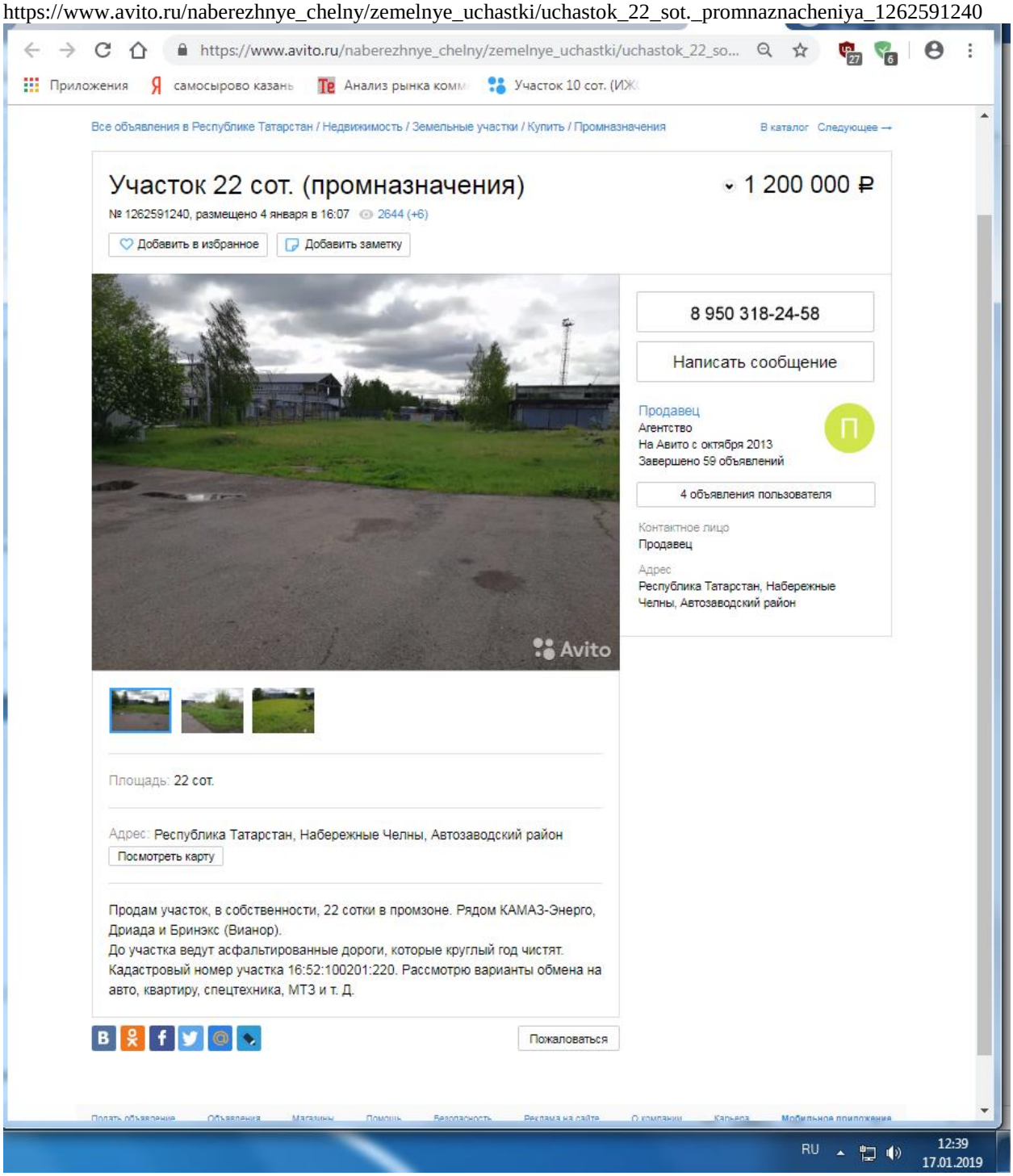
17 ПРИЛОЖЕНИЯ

СКРИНШОТЫ ОБЪЯВЛЕНИЙ О ПРОДАЖЕ ОБЪЕКТОВ АНАЛОГОВ

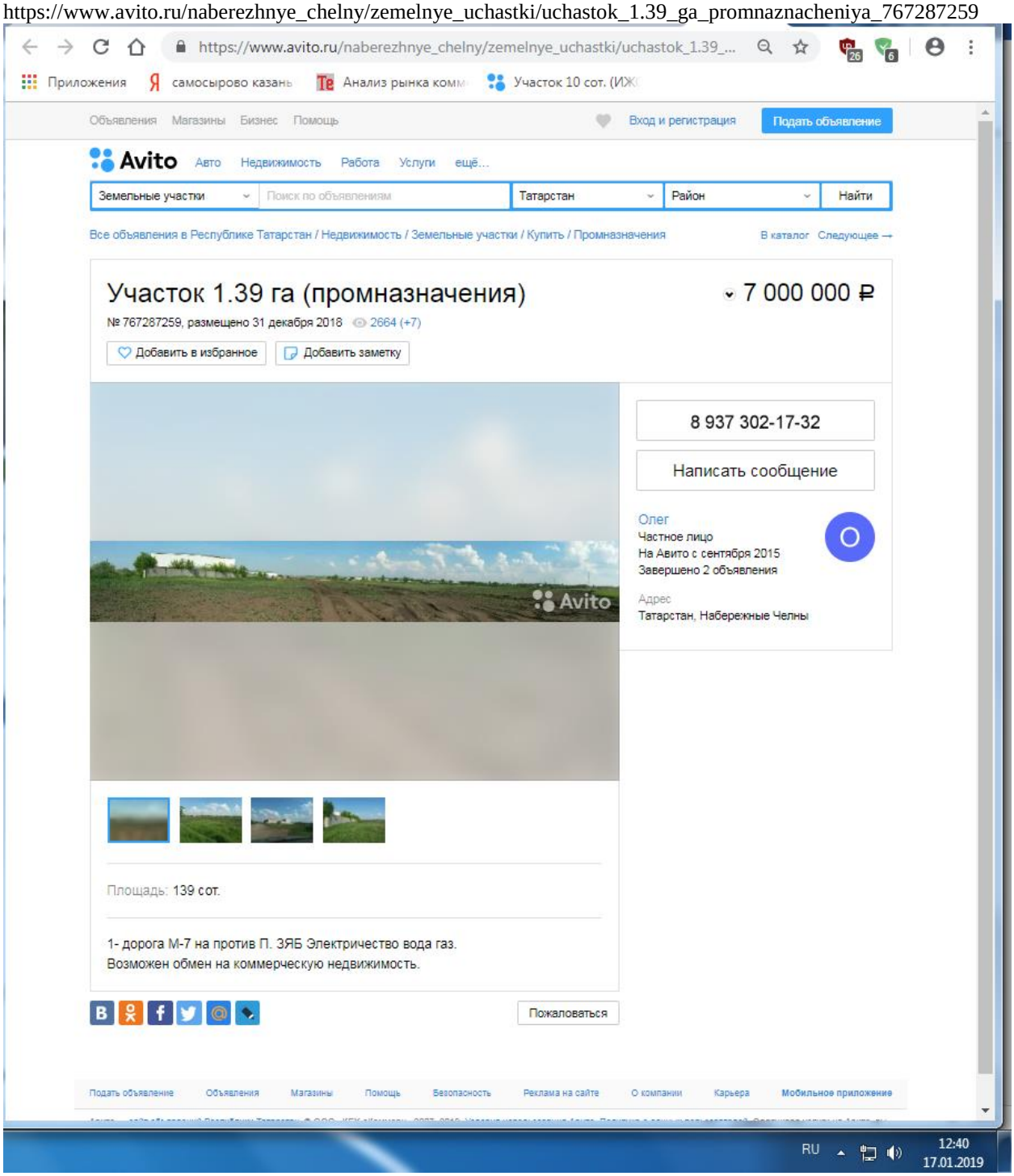
https://www.avito.ru/naberezhnye_chelny/zemelnye_uchastki/uchastok_27_sot._promnaznacheniya_1130567940



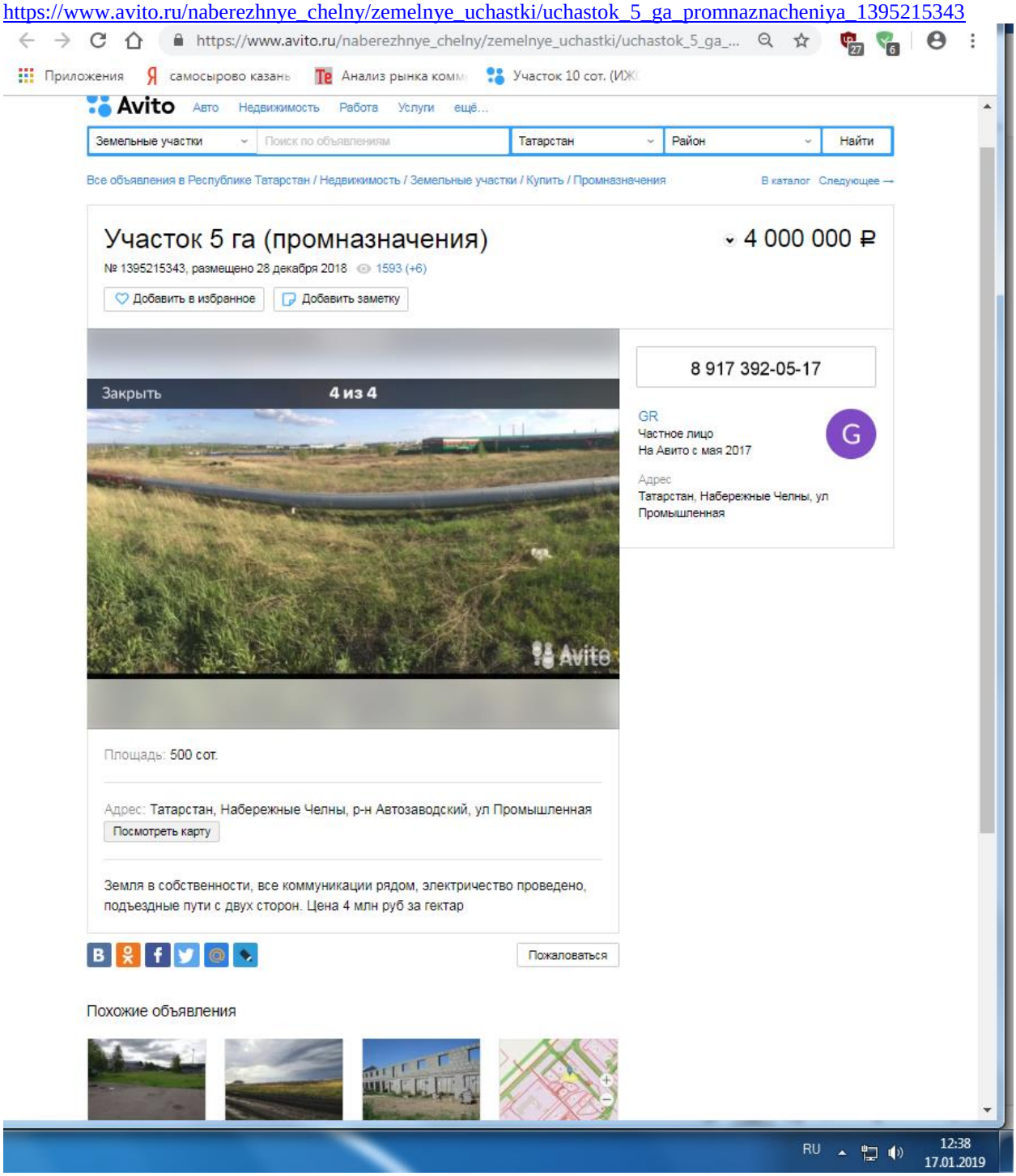
https://www.avito.ru/naberezhnye_chelny/zemelnye_uchastki/uchastok_22_sot._promnaznacheniya_1262591240



https://www.avito.ru/naberezhnye_chelny/zemelnye_uchastki/uchastok_1.39_ga_promnaznacheniya_767287259



https://www.avito.ru/naberezhnye_chelny/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_promnaznacheniya_1395215343



КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ 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: ___
11.01.2019			
Кадастровый номер:		**16:52:080302:16**	

Номер кадастрового квартала:	16:52:080302
Дата присвоения кадастрового номера:	24.06.2002
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО "г Набережные Челны", г Набережные Челны, БСИ
Площадь:	46332 +/- 76кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	15856200.36
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	16:52:020701:2251, 16:52:020701:2574, 16:52:020701:1710, 16:52:000000:3758, 16:52:000000:2176
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	под производственную базу
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	3708 5-П-17 17.01.2017
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Казанский рентный инвестиционный фонд"

НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА		Бродиев Д. В.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КОПИЯ ВЕРНА

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

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: ___
11.01.2019			
Кадастровый номер:		**16:52:080302:16**	

1.	Правообладатель (правообладатели):		1.1.	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Казанский рентный инвестиционный фонд" данные о которых устанавливаются на основания 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, № 16-16-30/101/2008-337 от 23.01.2009
3.	Документы-основания:		3.1.	Решение Ликвидатора ОАО "Инвестиционная строительная компания" от 13.10.2008 №13102008, выдавший орган: подписано Никулиной ТВ.; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 12.11.2008 №1211200816, выдавший орган: заключенный между ОАО "Инвестиционная строительная компания" и ЗАО "Управляющая компания "АС Менеджмент"
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1.1.	вид:		Доверительное управление, Республика Татарстан (Татарстан), г.Набережные Челны, БСИ, кад.№ 16:52:080302:16, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: производственная база, общая площадь 46966 кв. м
		дата государственной регистрации:		18.04.2017
		номер государственной регистрации:		16:52:080302:16-16/022/2017-2
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:		с 18.04.2017 по 14.02.2023
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Капитал-Траст-Инвест" ДУ Закрытый паевый инвестиционный рентный фонд "Казанский рентный инвестиционный фонд", ИНН: 1660108972
		основание государственной регистрации:		Передаточный акт к договору о передаче прав и обязанностей от "03" октября 2016г. от 28.11.2016 №25; Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления от 03.10.2016; ПРАВИЛА доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский рентный инвестиционный фонд", 2007г., зарегистрированы Федеральной службой по финансовым рынкам 10.01.2008г. за №1177-58229397 от 07.12.2007 №07122007; 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

НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА		Бродиев Д. В.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

КОПИЯ ВЕРНА

М.П.

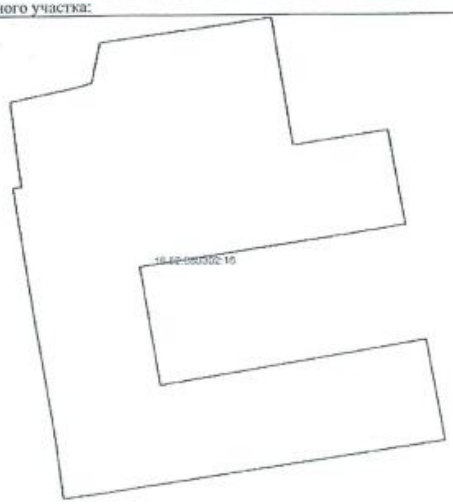
«Управляющая компания «Капитал-Траст-Инвест» ИНН 1660108972

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: ___
11.01.2019			
Кадастровый номер:		**16:52:080302:16**	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:	Условные обозначения:

НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА		Бродиев Д. В.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КОПИЯ ВЕРНА

«Управляющая компания «Капитал-Траст Инвест» Для документов ИНН 1660108372

Пояснение к заявке на проведение кадастровых работ

Объект кадастровых работ: земельный участок с кадастровым номером 16:52:080302:16, категория земель: земли населённых пунктов, общая площадь 46 966 кв. м, адрес объекта: Республика Татарстан, г. Набережные Челны, БСИ.

Основание для проведения кадастровых работ: выявленная реестровая ошибка, заключающаяся в несовпадении границ земельного участка по данным кадастра недвижимости и границ фактически используемой производственной базы УПТК, закреплённых бетонным забором.

В результате исправления кадастровой ошибки площадь земельного участка составит 46 332 кв. м.

Кадастровый инженер Марахтанов С.В.
11.01.2019г.

КАДАСТРОВЫЙ ИНЖЕНЕР
МАРАХТАНОВ СЕРГЕЙ ВАЛЕНТИНОВИЧ
СНИЛС 037-581-849 87

КОПИЯ ВЕРНА

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

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

420029, Республика Татарстан, г.Казань,
ул.Сибирский тракт, д.34, корп.5
Расчетный счет № 40702810200000010761 в Филиале АКБ «ГОРОД» ЗАО в РТ
Корреспондентский счет № 30101810400000000762
БИК 049209762 ИНН/КПП 1660108972/166001001

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

Справка

Настоящим направляем справку по состоянию на 16.01.2019 о балансовой стоимости следующих объектов:

Наименование объекта	Балансовая стоимость объекта, руб.
г.Набережные Челны,р-н БСИ, Земельный участок, общ.пл. 46966 кв.м. кад.№ 16:52:080302:16	10 537 000,00

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

Справка о земельном участке 16:52:080302:16

Площадь ЗУ: 46 966 кв.м

Подъездные пути: асфальт.

Коммуникации: электричество, газ, водоснабжение.

Расстояние до ближайшего населенного пункта: 0 км.

Расстояние до Казани: 240 км.

КОПИЯ ВЕРНА

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

Копии документов, подтверждающих правомочность проведения оценки

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 _____ И.В. 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. Вахрушева

ВРИО Директора

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика _____ Е. В. Дятлова

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

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

КАРАСЕВ
Александр Анатольевич

ИНН 166007075110

является членом

Некоммерческого партнерства
саморегулируемой организации
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

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

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

Президент Д.А. Кувалдин

Регистрационный № 01960 Дата выдачи 09 марта 2010 года

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 4991R/776/00807/8

Настоящий Полис выдан Страховщиком - **АО «АльфаСтрахование»** на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 4991R/776/00807/8 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

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

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

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

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

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

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

Франшиза: не предусмотрена.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:
Договор страхования вступает в силу с «04» мая 2018г. и действует до «03» мая 2019г. включительно.
Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.
Случай признается страховым при условии, что:
- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной **в течение сроков исковой давности**, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»
_____ /Шалиев Д.Г./

Страхователь:
_____ /Карасев А.А./
Место и дата выдачи полиса:
г. Казань, «19» апреля 2018 г.

Полис № 4991R/776/00807/8

Страховщик _____ Страхователь _____

1