Отчет № 31ИБП/Оц-19

Объект оценки	**Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение производственных объектов, общая площадь 647 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, Советский район, ул.Сибирский тракт, участок 34, кад.№16:50:050202:193, составляющий активы Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Казанский рентный инвестиционный фонд» под управлением ООО «УК «Капитал-Траст-Инвест»**
Дата составления Отчета	**6 мая 2019г**
Дата оценки	**6 мая 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 19

11 АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ 21

12 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ 38

13 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ РАСЧЕТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 41

14 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 47

15 СЕРТИФИКАЦИЯ 48

16 СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ 49

17 ПРИЛОЖЕНИЯ 50

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. 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 06.05.2019г. составляет (с учетом округления и без НДС):

3 500 000 руб.

(Три миллиона пятьсот 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 размещение производственных объектов, общая площадь 647 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, Советский район, ул.Сибирский тракт, участок 34, кад.№16:50:050202:193, 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**	3 504 136 руб.
4	**Стоимость, полученная доходным подходом**	Не применялся
5	**Итоговая стоимость объекта оценки (с учетом округления)**	**3 500 000 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 06.11.2019 г.

Таблица 1-1 Справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на 06.05.2019г.

№ п/п	Наименование объекта	Площадь, кв.м.	Балансовая стоимость объекта, руб.	Справедливая стоимость объекта, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение производственных объектов, общая площадь 647 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, Советский район, ул.Сибирский тракт, участок 34, кад.№16:50:050202:193	647,0	6 333 000	3 500 000
	Итого		**6 333 000**	**3 500 000**

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 размещение производственных объектов, общая площадь 647 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, Советский район, ул.Сибирский тракт, участок 34, кад.№16:50:050202:193, 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 оценки и его оцениваемых**	Свидетельство о государственной регистрации права от 20.09.2011г.

	частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	
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 проводится без проведения осмотра оценщиком. Возможные границы интервала рыночных цен, в которых может находиться стоимость, указывать не требуется. Прочие допущения и ограничения соответствуют р. 6 Отчета.
8	**Вид стоимости**	Справедливая стоимость
9	**Дата осмотра**	Осмотр не производился по независящим от Оценщика причинам (отсутствует доступ к оцениваемым объектам). Оценка производилась на основании доступной информации (кадастровая карта, снимки со спутников).
10	**Дата оценки**	6 мая 2019г
11	**Дата составления отчёта**	6 мая 2019г
12	**Валюта оценки**	Российский рубль

4 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

1	**Полное наименование Заказчика оценки**	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Капитал-Траст-Инвест» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Казанский 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 **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/776/00007/19. Период страхования: с 4 мая 2019 года по 3 мая 2020 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 №433-548-004939/19, дата выдачи полиса 31.01.2018 г. Период страхования: с 04.02.2019 г. по 03.02.2020 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. Свидетельство о государственной регистрации права от 20.09.2011г.
2. Справка о земельном участке кад.№ 16:50:200106:3
3. Справка о балансовой стоимости

9 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Объектом оценки является земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение производственных объектов, общая площадь 647 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, Советский район, ул.Сибирский тракт, участок 34, кад.№16:50:050202:193, 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.	Категория земель	Назначение
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение производственных объектов, общая площадь 647 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, Советский район, ул.Сибирский тракт, участок 34, кад.№16:50:050202:193	647,0	земли населенных пунктов	под размещение производственных объектов

Участок имеет ровный рельеф, близкую к правильной форму. Почвенный слой не известен. Земельный участок расположен внутриквартально, свободен от застройки. Участок примыкает к производственному зданию, и в соответствии со СНиПом 2.07.01-89* часть участка попадает в охранную зону имеющего здания, что ограничивает варианты использования части участка.

Все инженерные коммуникации на участке.

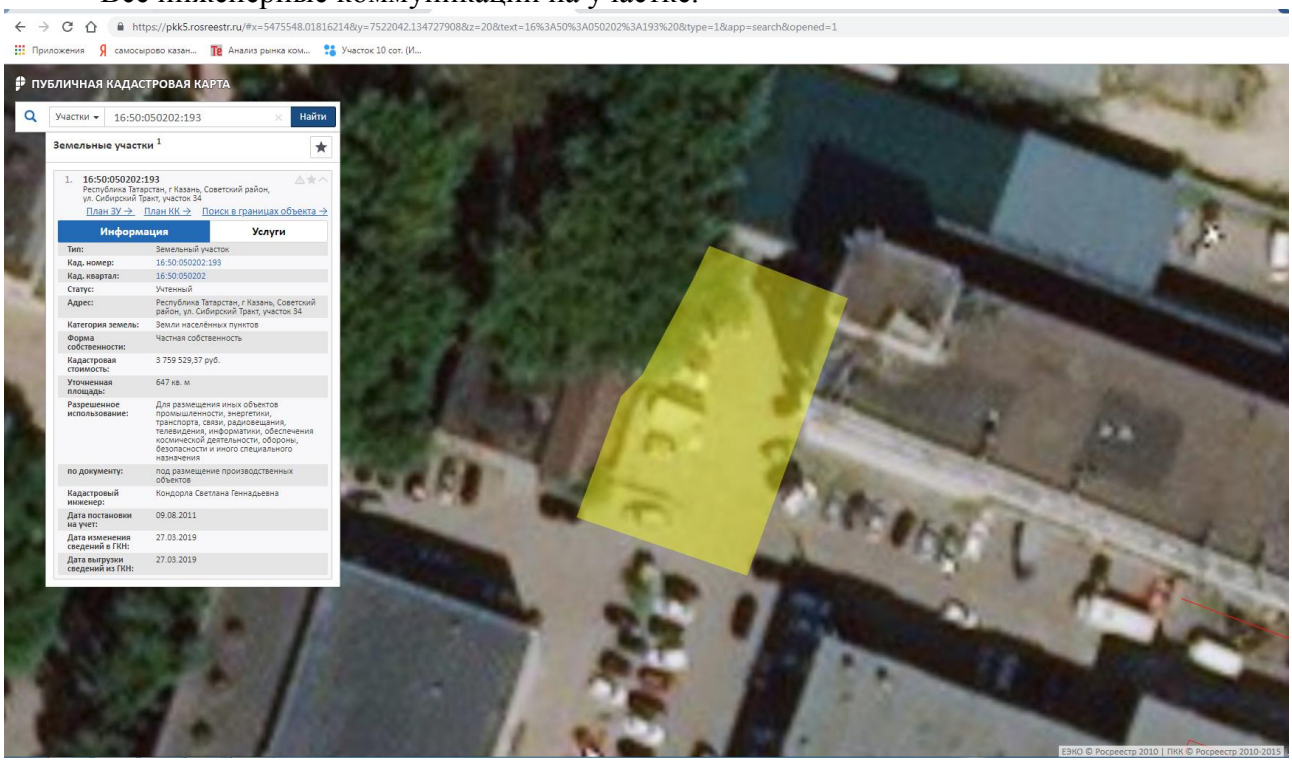


Рисунок 9-1 Участок кад.№ 16:50:050202:193 на кадастровой карте http://pkk5.rosreestr.ru/

Расположение на карте зон градостроительных регламентов.

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

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

Согласно карте градостроительных регламентов участок кад.№ 16:50:050202:193 расположен в зоне Д2. (http://map.kzn.ru/).

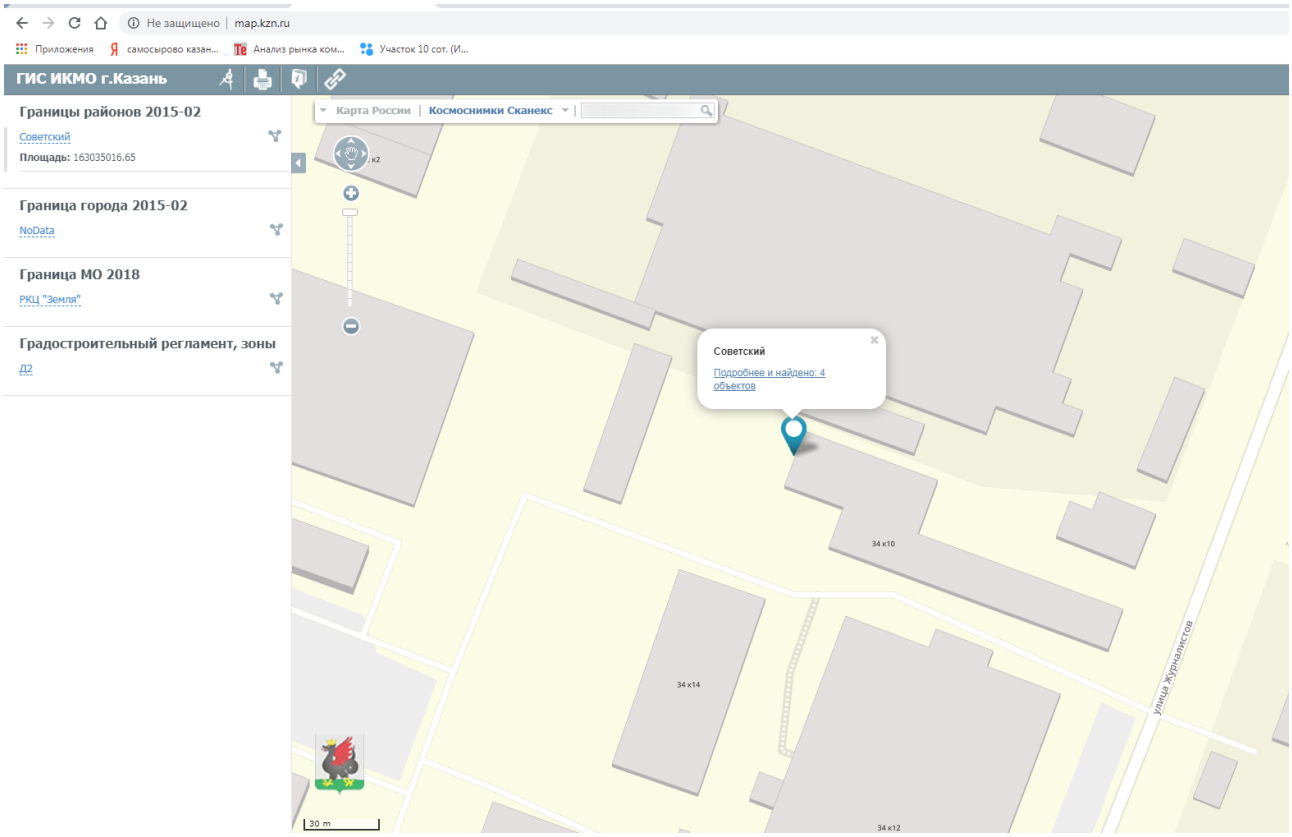


Рисунок 9-2 Участки на карте http://map.kzn.ru.

Д2 - зона обслуживания населения

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- административные офисы;
- здания (помещения) редакционных и издательских организаций, оказывающих информационные услуги, рекламных агентств;
- подразделения, участковые пункты милиции;
- объекты для осуществления государственной власти и управления, местного самоуправления, за исключением объектов специального назначения;
- здания (помещения) организаций, оказывающих правовые услуги;
- здания (помещения) финансовых организаций;
- объекты научных организаций, за исключением лабораторий, опытных баз, опытных производств;
- торговые объекты, за исключением рынков;
- объекты общественного питания;
- объекты бытового обслуживания;
- прачечные, химчистки;
- бани, сауны общественные;
- объекты культуры и искусства;
- объекты развлекательного назначения (объекты досуга);
- объекты спорта;
- общеобразовательные объекты;

- объекты дополнительного образования детей;

- объекты среднего профессионального образования, высшего профессионального и послевузовского образования (высшие учебные заведения);

- аптечные учреждения;

- объекты здравоохранения: поликлиники;

- объекты пожарной охраны

- лабораторно-диагностические центры;

- многоквартирные жилые дома с использованием первых этажей под объекты общественного питания, торговли, бытового обслуживания, связи, детские сады, аптеки, раздаточные пункты молочных кухонь, банки (отделения банков), иные объекты образования, здравоохранения, социального обеспечения, культуры и спорта, делового назначения;

- жилые помещения в зданиях смешанного использования на верхних этажах над нежилыми помещениями с учетом требований Жилищного кодекса РФ;

- жилые помещения в зданиях смешанного использования, в которых на первых двух этажах располагаются нежилые помещения, с учетом требований Жилищного кодекса Российской Федерации;

- общежития;

- объекты гостиничного сервиса (средства размещения);

- паркинги (многоуровневые, свыше 3 этажей) на отдельном земельном участке;

- туалеты общественные;

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

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- места парковки легковых автомобилей;

- гаражи;

- объекты благоустройства;

- паркинги (встроенные, пристроенные, одноэтажные, подземные);

- ограждения;

- объекты наружной рекламы и информации;

- озелененные территории.

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- торговые объекты: продовольственные рынки;

- культовые объекты;

- объекты технического обслуживания, ремонта и мойки транспортных средств, машин и оборудования;

- автозаправочные станции;

- специализированные торговые объекты по продаже автомобилей;

- гаражи;

- автомобильные стоянки, паркинги на отдельном земельном участке;

- объекты дошкольного образования;

- объекты благоустройства на отдельных земельных участках: площадки для мусорных контейнеров и габаритного мусора, для выгула собак.

Таким образом, можно сделать вывод, что разрешенными коммерческими вариантами использования оцениваемого участка являются – офисно-торговое, развлекательное, жилищное, под паркинг или автостоянки.

При этом варианты офисно-торговые, развлекательные не подходят для оцениваемого участка ,поскольку участок расположен в окружении производственно-складских объектов, не имеет прямого доступа с дороги, не просматривается с дороги, что делает его не привлекательным для строительства подобных объектов.

Жилищное строительство (многоквартирный жилой дом) также невозможно реализовать на объекте оценки, в силу его маленьких размеров и его расположения.

Единственным приемлемым вариантом использования оцениваемого участка является строительство небольшого вспомогательного здания – склад, гараж и т.п.; или продолжение его использования под автопарковку.

Информация о текущем использовании объекта оценки: на момент оценки участок свободен от застройки, используется под парковку.

***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.

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

Рисунок 9-3 Карта Республики Татарстан

Казань расположена на левом берегу реки Волги, при впадении в неё реки Казанки, в 820 км к востоку от Москвы. Благодаря выгодному географическому расположению, Казань издавна была торговым посредником между Востоком и Западом.

Город имеет зарегистрированный бренд «третья столица России».

В 2005 году было отпраздновано тысячелетие Казани.

В 2011 году в Казани проходил чемпионат Европы по тяжёлой атлетике. В 2013 году город принимал XXVII всемирную летнюю универсиаду, в 2014 году — чемпионат мира по фехтованию. В 2015 году Казань встретила чемпионат мира по водным видам спорта, а в 2017—2018 годахстанет одним из городов, в которых будут проводиться Кубок конфедераций и Чемпионат мира по футболу.

В 2014 году в рейтинге сайта о путешествиях TripAdvisor в качестве самых быстро развивающихся туристических направлений Казань заняла 8-е место в мире и 3-е место в Европе.

Казань — один из крупнейших промышленных, финансовых, торговых и туристических центров России, лидирующий по инвестициям в основной капитал и строительству город Поволжья. В 2013 году валовый продукт города составил 486 млрд рублей, объём отгруженной продукции составил 254 млрд рублей, оборот розничной торговли — 410 млрд рублей.

Промышленную основу города составляют машиностроение, химическая и нефтехимическая промышленность, лёгкая и пищевая промышленность. Среди крупнейших предприятий Казани выделяются масштабный химический комплекс Казаньоргсинтез, старейший в России Казанский пороховой завод и уникальный в России кластер сразу трёх предприятий авиационной промышленности — заводы самолётостроения КАПО (производитель крупнейшего в мире стратегического бомбардировщика Ту-160), вертолётостроения КВЗ и двигателестроения КМПО.

В Казани находятся штаб-квартиры 6 компаний, входящих в топ-500 крупнейших по выручке предприятий России. Суммарная площадь городских бизнес-центров составляет 330 тысяч м², из них к классам «А» и «В» относятся 127 тыс. м². По совокупному капиталу собственных банков Казань занимает 3-е место в России, уступая лишь Москве и Санкт-Петербургу.

Инновационная экономика в Казани представлена крупнейшим в России ИТ-парком, а также одним из самых больших в Европе технопарком «Идея». В Казани действует единственная за пределами Москвы электронная торговая площадка по размещению заказов для федеральных нужд. На протяжении всего постсоветского периода Казань является лидером по жилому строительству в Поволжье и одним из лидеров в России как по государственным программам ликвидации ветхого жилья ранее и социальной ипотеке затем, так и коммерческого жилья. Особенно широко реализованная в Казани, республиканская программа ликвидации ветхого жилья была пилотной и практически уникальной в России.

По обеспеченности современными торговыми центрами (в том числе почти всех действующих в России международных сетей) Казань занимает лидирующие позиции в России.

В 2010 году оборот розничной торговли составил 259 млрд рублей. Помимо торговых, в городе появились другие крупные объекты транснациональных и отечественных компаний, такие как гостинично-торгово-развлекательный комплекс «Корстон» (место проведения деловых форумов), гостинично-аквапарковый комплекс «Ривьера», Казанский океанариум и др. Согласно оценкам, сделанным в докладе Всемирного банка и Международной финансовой корпорации «Ведение бизнеса в России — 2009», Казань лидирует по уровню благоприятности условий для ведения бизнеса, опережая многие крупнейшие города, включая Санкт-Петербург и Москву. В рейтинге «Лучшие города для бизнеса» Forbes в 2010 году Казань заняла 15 место среди российских городов, входящих в рейтинг (в 2008 году — 3 место, в 2009 году — 2 место).

В 2012 году Казань заняла 6-е место в Рейтинге качества городской среды, составленном Министерством регионального развития РФ, Российским союзом инженеров, Федеральным агентством по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, Федеральной службой по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека, а также Московским государственным университетом им. М. В. Ломоносова.

В течение года в Казань приезжает более миллиона туристов. В любое время года многочисленные туристы активно посещают Казанский кремль, памятник Всемирного наследия ЮНЕСКО, и многочисленные прочие достопримечательности Казани, а также окрестностей. Цирк, горнолыжно-спортивный комплекс «Казань» и гостинично-аквапарковый комплекс «Ривьера» работают в значительной мере на жителей республики и соседних регионов. С целью развития туризма и привлечения дополнительных инвестиций администрацией Казани на учреждённое ею ОАО «Миллениум Зилант Сити» в Роспатенте до 2017 года зарегистрированы товарные знаки «Третья столица России», «Третья столица», «Третий город России», «Третий город», а также «Russia’s third capital».

Гостиничный комплекс Казани представлен 161 гостиницей на 7400 номеров (16137 мест), включая 34 хостела.

В 2015 году коэффициент обеспеченности номерами в Казани составляет 7,4 номера на 1000 человек.

В 2015 году в целях развития туристской привлекательности в Казани прошли Фестиваль школ-студий балета Аллы Духовой TODES, гастрономический фестиваль «Вкусная Казань», Вторая Казанская Звездная Велоночь, Международная художественная выставка «United Buddy Bears — The Minis in Kazan» под девизом «искусство и толерантность», Первый Международный Фестиваль Аргентинского Танго — FUEGO DE LA NOCHE KAZAN. В рамках проекта «I help» состоялся флешмоб «Обними Кремль».

В 2015 году Казань выиграла всероссийский грант на создание экскурсионного веломаршрута «Удивительная Казань». Маршрут велосипедной экскурсии «Удивительная Казань» закольцован, начинается и заканчивается у стен Казанского Кремля и проходит через все значимые объекты исторического центра Казани. 23 октября 2015 года состоялось его официальное открытие.

Город поделен на семь районов.

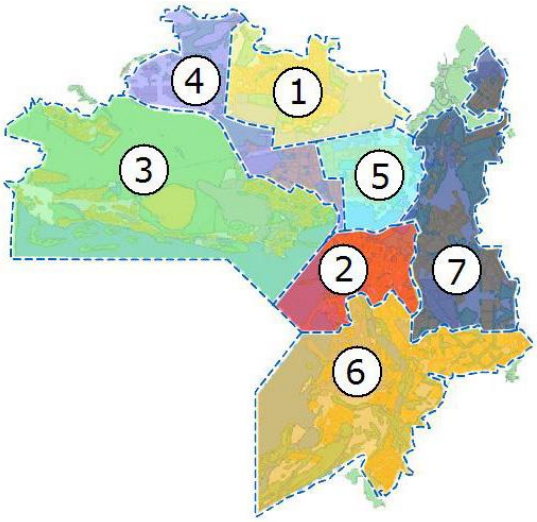


Рисунок 9-4 Карта Казани. Цифрами отмечены: 1 — Авиастроительный, 2 — Вахитовский, 3 — Кировский, 4 — Московский, 5 — Ново-Савиновский, 6 — Приволжский, 7 — Советский

Описание районов г. Казани

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

Источник https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D0%B0%D0%B7%D0%B0%D0%BD%D1%8C

Данный участок кад № 16:50:050202:193 расположен в Советском районе г.Казани.

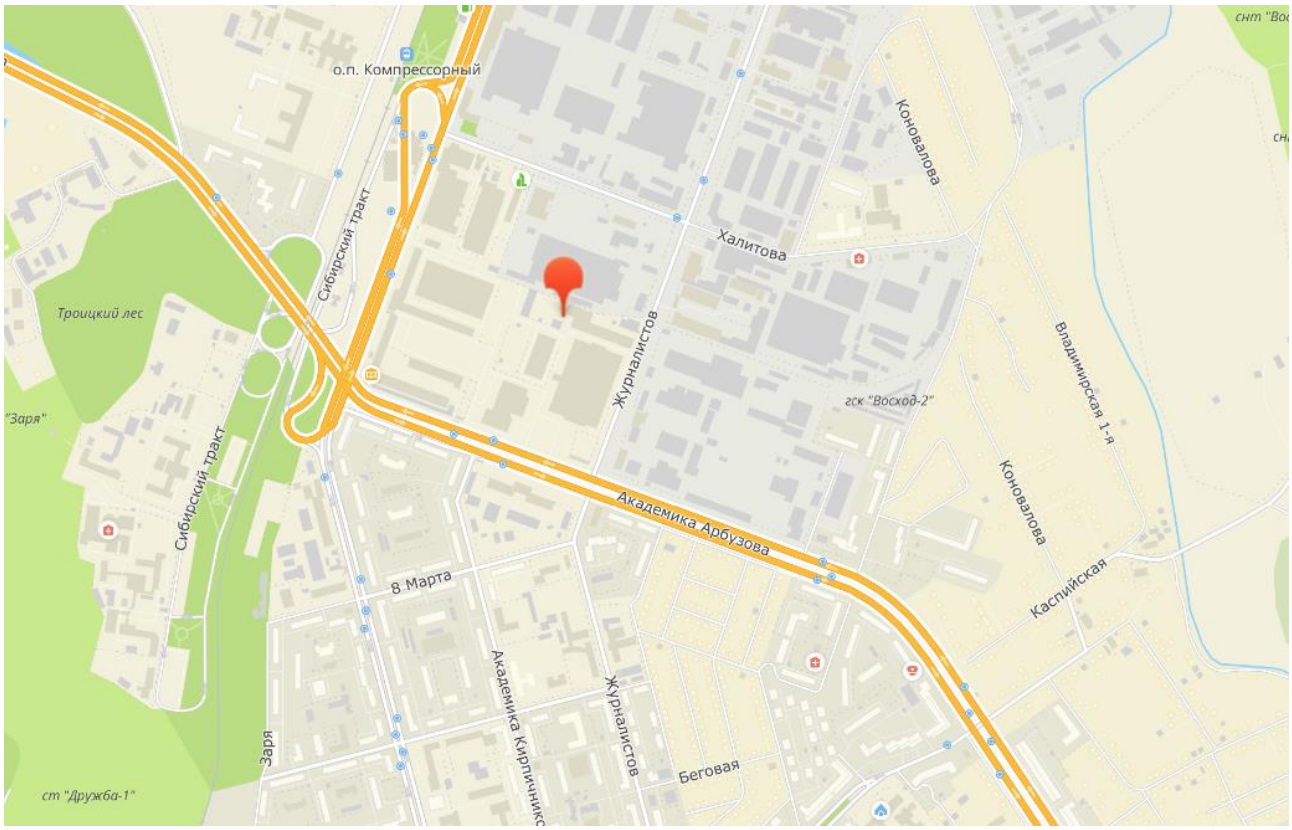


Рисунок 9-5 Местоположение объекта оценки

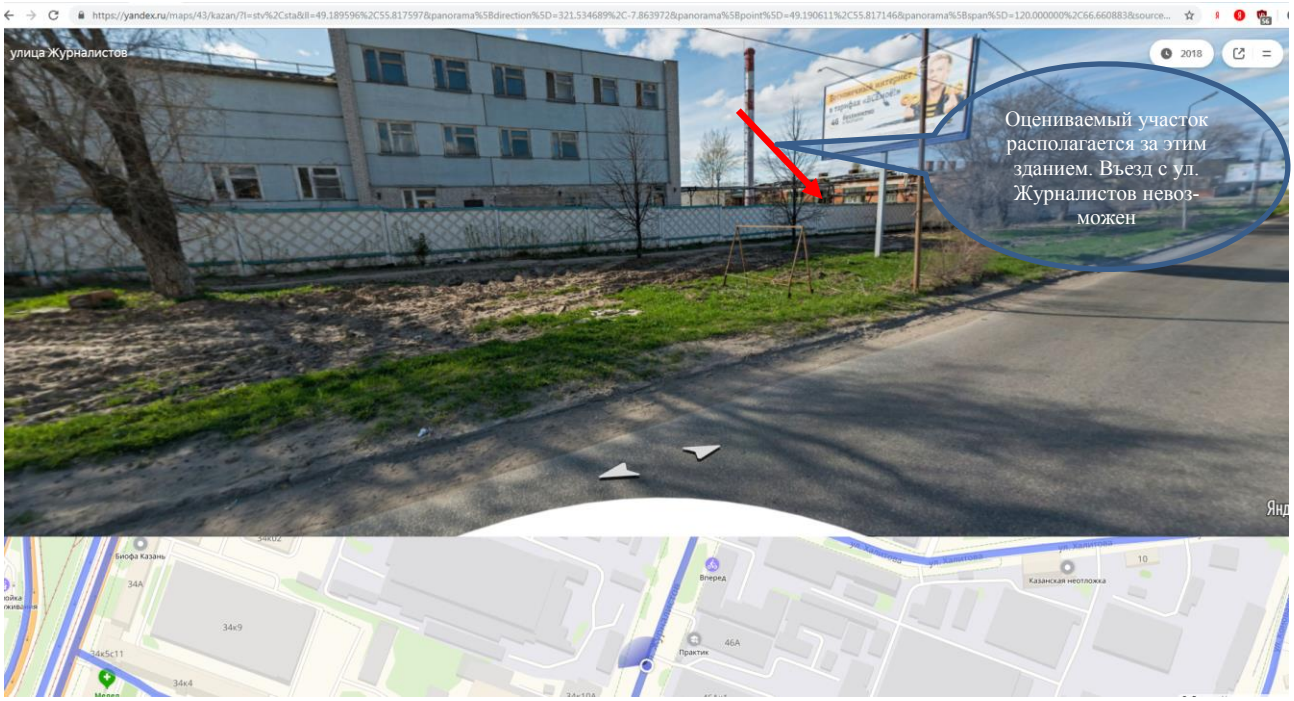


Рисунок 9-6 Вид ул. Журналистов

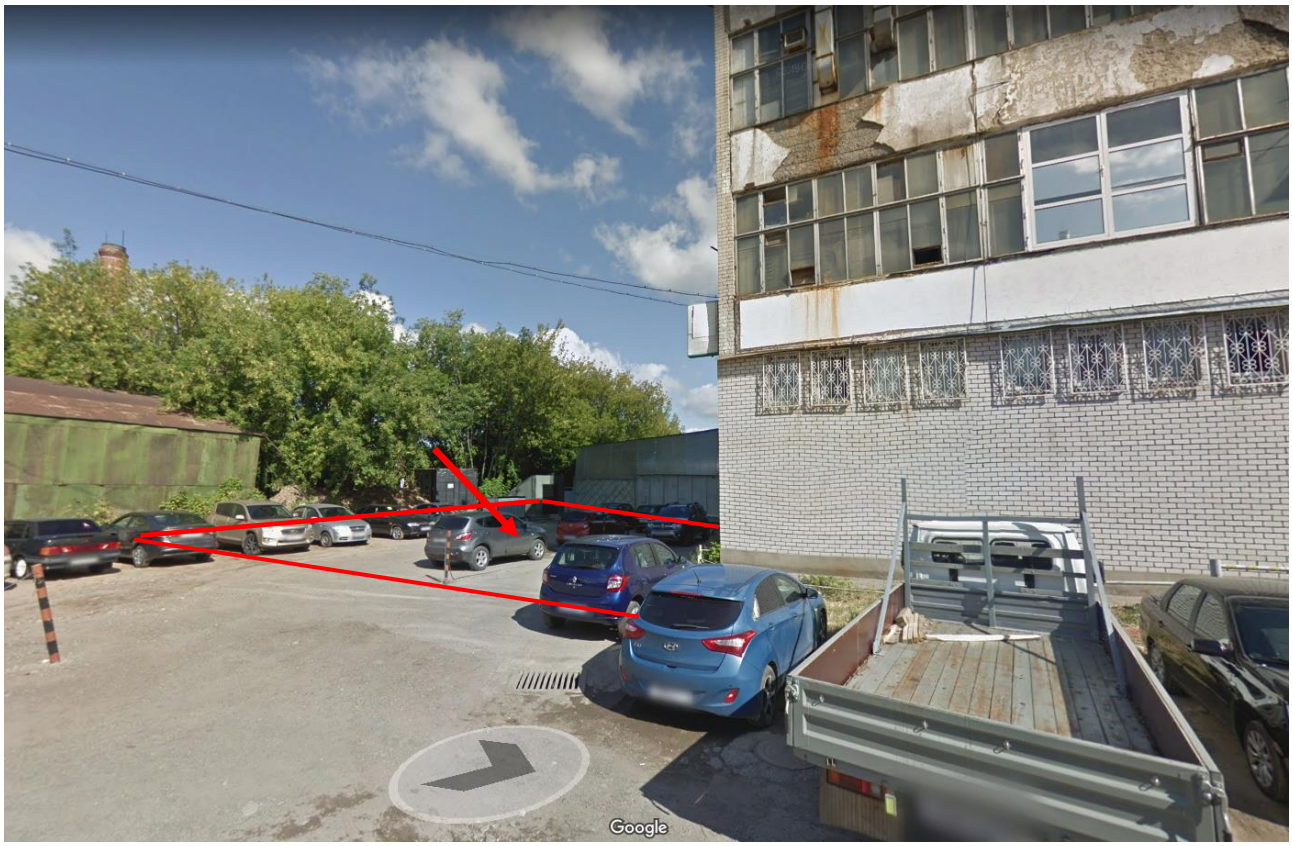


Рисунок 9-7 Фотография объекта оценки

Местоположение:	Адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Сибирский Тракт, 34 Объект оценки расположен в Советском районе города Казани. Ближайшие улицы: Академика Арбузова, Журналистов, Халитова
Расположение относительно автомагистрали:	Объект оценки расположен внутриквартально, подъездные пути к участку отсутствуют, поскольку участок находится за зданием.
Подъезд, транспортная доступность:	Транспортные магистрали в хорошем состоянии, остановка общественного транспорта (автобус) расположена в 300 метрах.
Типичное использование окружающей недвижимости:	Типичное использование ближайшего окружения – производственно-складское, коммерческое. Недалеко от объекта оценки расположены Оптово-розничный торговый центр «Бигзур», ТЦ «Алтын», торгово-офисный центр «МегаПарк», хозяйственный корпус, автокомплексы
Состояние окружающей среды (локальное):	Общее состояние можно охарактеризовать как хорошее, хотя много магистралей и дорог внутри района.
Социальная репутация и социальный состав жильцов:	Район не пользуется какой-либо дурной репутацией, уровень преступности – такой же, как в среднем по городу. Социальный состав жильцов представлен гражданами со средним уровнем дохода.
Социальная инфраструктура:	В микрорайоне расположены складские помещения, производственные базы, и административные помещения.
Наличие парковки и обеспечение безопасности:	Количество парковочных мест на обочине ограничено. Имеются бесплатные общедоступные парковки на ул.Сибирский тракт, ул.Академика Арбузова

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

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

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

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

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

Анализ НЭИ участка как вакантного

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

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

Необходимо проверить соответствие сделанных предположений критериям НЭИ.

Физическая осуществимость. Топография земельного участка позволяет использовать его под строительство зданий различной функциональной направленности с учетом его размера. Форма участка правильная. Рельеф участков ровный. Инженерные коммуникации (водопровод, канализация и центральное отопление) присутствуют.

Земельный участок кад.№ 16:50:050202:193 имеет ограничение в виде здания, который примыкает к земельному участку и охранной зоны этого здания. Согласно СНиПу 2.07.01-89* коэффициент застройки земельного участка под производственную застройку равен 0,6. Учитывая данный показатель и охранную зону прилегающего здания, оставшееся площадь участка не позволяет использовать его под строительство большого здания, участок подходит под строительство небольшого склада, или имеется возможность использовать его под парковку.

Юридическая допустимость. Оцениваемый участок является землями населенных пунктов, имеет разрешенное использование – под размещение производственного объекта. Участок расположен в зоне градостроительных регламентов Д2.

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

Разрешенные виды использования для зоны расположения оцениваемых участков (Д2) приведены выше в разделе 9.

Финансовая осуществимость. Из всех физически возможных и законодательно разрешенных вариантов использования оцениваемого земельного участка выбираются такие варианты использования, которые обеспечивают отдачу, превышающую величину необходимых инвестиций и эксплуатационных расходов. Наиболее лучшее использование будет под строительство небольшого склада или использование под парковку.

Максимальная продуктивность. На рынке достаточно предложений земельных участков под размещение производственного объекта, что говорит о развитости рынка.

Наиболее эффективным использованием участка будет являться использование его под парковку, небольшое складское или подсобное помещение.

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.

Динамика показателей экономической активности в 1кв19 ожидаемо ухудшилась. Темп роста ВВП, по оценке Минэкономразвития России, в 1кв19 снизился до 0,8 % г/г. На фоне повышения базовой ставки НДС значимый отрицательный вклад в экономический рост внесла динамика торгового товарооборота.

В разрезе компонентов использования основной вклад в замедление роста ВВП в 1кв19 внес потребительский спрос. На фоне ускорения инфляции наблюдалось замедление в реальном выражении оборота розничной торговли и объема платных услуг населению. Такое замедление, вероятно, носило краткосрочный характер: после локального минимума в январе 2019 г. наблюдалось постепенное восстановление потребительских настроений.

Несмотря на замедление экономического роста, уровень безработицы в 1кв19 обновил исторический минимум (4,6 % SA) на фоне сокращения численности рабочей силы. Снижение численности безработных в январе–марте происходило опережающими темпами, при этом численность занятых второй квартал подряд также демонстрирует отрицательную динамику (как в годовом выражении, так и в терминах последовательных приростов).

Годовая динамика заработных плат ожидаемо замедлилась из-за эффекта высокой базы прошлого года. В целом за 1кв19 рост реальных заработных плат, по оценке Росстата, составил 0,4 % г/г после 4,1 % г/г в 4кв18. При этом рост заработных плат в социальном секторе в начале текущего года, как и ожидалось, замедлился до значения темпа роста заработных плат в прочих видах деятельности.

В 1кв19 профицит счета текущих операций расширился до 32,8 млрд. долл. США по сравнению с 30,0 млрд. долл. США в 1кв18. Основной вклад в увеличение положительного сальдо текущего счета внесло продолжающееся с середины прошлого года сокращение импорта товаров и услуг. При этом экспорт товаров и услуг в 1кв19 также продемонстрировал отрицательную динамику после двузначных темпов роста на протяжении 2017–2018 годов, что было обусловлено главным образом снижением стоимостных объемов нефтегазового экспорта.

Российский рубль в январе–апреле стал лидером укрепления среди валют стран с формирующимися рынками. С начала года российская валюта укрепилась на 7,3 % по отношению к доллару США. Наряду с улучшением конъюнктуры глобальных рынков, поддержку рублю в 1кв19 оказало снижение оценки участниками рынка санкционных рисков, а также повышение рейтинговым агентством Moody’s суверенного рейтинга Российской Федерации до инвестиционного уровня.

С учетом стабилизации ситуации на валютном рынке в последние месяцы Банк России возобновил регулярные покупки иностранной валюты в рамках бюджетного правила с 15 января 2019 года. Кроме того, с 1 февраля регулятор приступил к проведению отложенных в 2018 г. покупок иностранной валюты на внутреннем валютном рынке, которые будут осуществляться равномерно в течение 36 месяцев. Объем покупок иностранной валюты в рамках «бюджетного правила» с начала года по 29 апреля, по оценке Минэкономразвития России, составил 17,4 млрд. долл. США.

По оценке Минэкономразвития России, Рост ВВП в 1кв19 ожидаемо замедлился до 0,8 % г/г. На фоне повышения базовой ставки НДС и ускорения инфляции наибольший вклад в снижение темпов роста ВВП внесло сокращение торгового товарооборота в реальном выражении. Основной положительный вклад в темп роста ВВП в январе–марте внесли промышленное производство (0,6 п.п.) и транспортно-логистический комплекс (0,2 п.п.). Рост ВВП в марте 2019 г., по оценке Минэкономразвития России, составил 0,6 % г/г после 1,4 % г/г1 в феврале и 0,6 % г/г в январе.

Таблица 11-1 Показатели производственной активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	1кв19	мар.19	фев.19	янв.19	2018	4кв18	2017
ВВП	**0,8***	**0,6***	**1,4***	**0,6***	**2,3**	**2,7**	**1,6**
Сельское хозяйство	**1,1**	**1,5**	**1,0**	**0,7**	**-0,6**	**4,1**	**3,1**
Строительство	**0,2**	**0,2**	**0,3**	**0,1**	**5,3**	**4,1**	**-1,2**
Розничная торговля	**1,8**	**1,6**	**2,0**	**1,9**	**2,8**	**2,8**	**1,3**
Грузооборот транспорта	**2,1**	**1,9**	**1,9**	**2,4**	**2,8**	**2,3**	**5,6**
Промышленное производство	**2,1**	**1,2**	**4,1**	**1,1**	**2,9**	**2,7**	**2,1**
Добыча полезных ископаемых	**4,7**	**4,3**	**5,1**	**4,8**	**4,1**	**7,2**	**2,1**
добыча угля	3,1	2,4	0,0	6,8	4,2	7,4	3,7
добыча сырой нефти и природного газа	4,5	4,3	5,2	4,1	2,8	5,7	0,4
добыча металлических руд	10,9	11,7	11,2	9,8	4,6	7,3	3,5
добыча прочих полезных ископаемых	-3,5	-5,7	0,7	-5,6	4,0	7,3	15,6
Обрабатывающие производства	**1,3**	**0,3**	**4,6**	**-1,0**	**2,6**	**0,9**	**2,5**
пищевая промышленность	4,0	2,0	5,9	4,1	4,4	4,9	1,5
легкая промышленность	-2,6	-2,4	-0,4	-2,5	2,3	-2,1	5,4
деревообработка	7,3	6,0	5,0	11,0	11,7	13,3	3,9
производство кокса и нефтепродуктов	2,0	-0,4	5,2	1,2	1,8	0,7	1,1
химический комплекс	3,3	3,6	3,2	2,8	3,3	3,3	5,8
производство прочей неметаллической минеральной продукции	8,4	8,2	9,8	7,2	4,4	3,3	11,2
металлургия	2,6	-1,9	8,8	0,9	1,6	5,6	0,8
машиностроение	-7,7	-4,3	-1,5	-17,6	1,2	-4,1	5,6
прочие производства	6,9	8,0	7,5	5,4	1,4	-3,0	-2,3
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	**-1,5**	**-4,8**	**-1,1**	**1,3**	**1,6**	**1,2**	**-0,4**
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	**0,9**	**3,7**	**1,8**	**-2,8**	**2,0**	**5,2**	**-2,1**

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.
** Оценка Минэкономразвития России.*

Источник информации: http://economy.gov.ru/minec/resources/f33d682f-a0bb-47ba-8251-6c64071ecab7/190507_econ_pic.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 следу-

ющем 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:

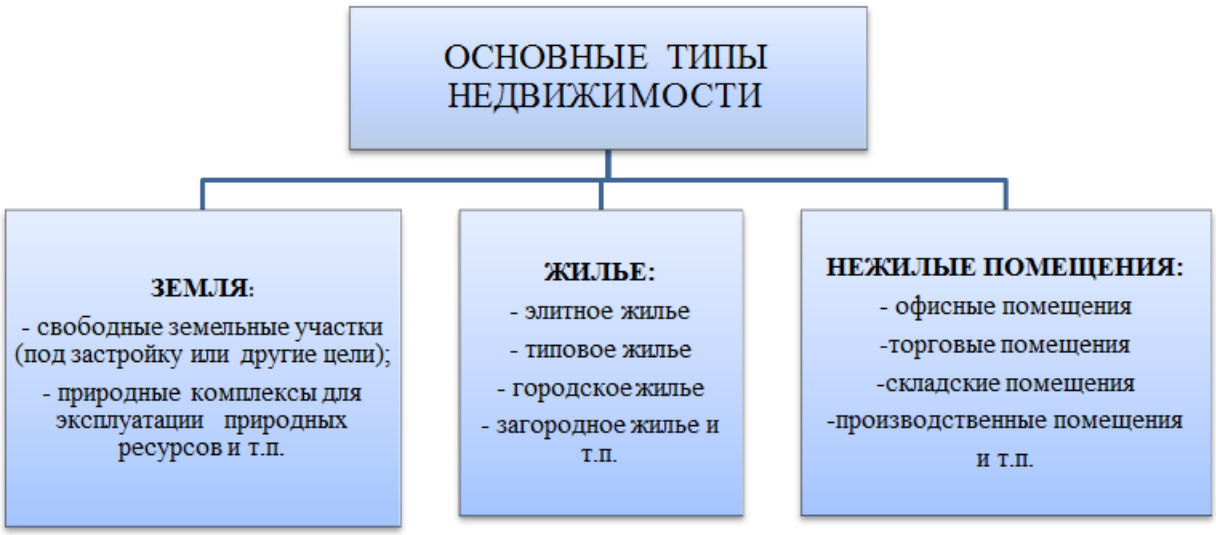


Рисунок 11. 1 – Основные сегменты рынка недвижимости

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, ан-

тропогенных и техногенных явлений, замкнутыми водоемами, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции. Сельскохозяйственные угодья — пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями, — имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране.

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

Земли населенных пунктов

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

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

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

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

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

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

Земли промышленного и иного специального назначения

Данная категория земель является самостоятельной. В ее составе в зависимости от характера задач выделяют следующие земли: промышленности; энергетики; транспорта; связи, радиовещания, телевидения и информатики; для обеспечения космической деятельности; земли обороны и безопасности; иного специального назначения. Характерная особенность

многих из них — наличие охранных, санитарно-защитных и иных зон с особыми условиями использования. Это ограничивает права собственников, землепользователей и арендаторов земельных участков.

Земли особо охраняемых территорий и объектов

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

Земли лесного фонда, земли водного фонда и земли запаса

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

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

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

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

Наименование вида разрешенного использования

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 *Рынок земельных участков г. Казани*

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

Мониторинг цен составлен на основании анализа и статистической обработки рыночных сведений о предложениях и сделках на незастроенные земельные участки, и объекты капитального строительства, полученных из средств массовой информации, мультилистинговых систем объявлений, данных риэлторских компаний, результатов аукционов и сделок, совершенных Министерством земельных и имущественных отношений РТ, Палатами (Управлениями, Комитетом) земельных и имущественных отношений муниципальных районов и городских округов РТ за 2019 год.

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

Таблица 11-2 Мониторинг цен по состоянию на 01.03.2019

МОНИТОРИНГ ЦЕН
НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
В Г.КАЗАНИ

тыс. рублей за 1 кв. метр

Район	Разрешенное использование земельного участка			
	под многоэтажную застройку	под административно-торговое назначение	под производственно-складское назначение	под индивидуальное жилищное строительство
Авиастроительный	7 – 12	3 - 10	1,4 – 3,5	1,1 – 5,3
Вахитовский	9,8 – 14,1 (макс. 22,5)*	10 – 36	3 – 6	2,9 – 15 (макс. 19)*
Кировский	6 – 12,4	5 – 8 (мин. 3,2)*	1,5 – 3,5	1,1 – 10 (макс. 18)*
Московский	8 – 10 (мин.6, макс.17)*	5 – 18	3 – 5,6	1,9 – 5 (макс. 6,6)*
Ново-Савиновский	9,3 – 11,7	6 – 20	3 – 6	4,1 – 5,6
Приволжский	9,8 – 14	4 – 16	2 – 4	1,1 – 8 (макс. 10)*
Советский	8 – 12	4 – 16	1,8 – 4	1,2 – 5,2 (макс. 10)*

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

В непосредственно представленном отчете сбор данных для проведения анализа земельных участков под коммерческую застройку производился из следующих источников:

-интернет-сайты: avito.ru, www.kazned.ru, www.tatestate.ru, www.irr.ru, www.tatre.ru, http://www.domofond.ru/, https://kazan.mlsn.ru/, https://kazan.cian.ru/ .

В целом, было проанализировано 128 предложений по продаже земельных участков. Эти данные были представлены по пяти основным зонам (исторический центр города, центральная часть города, транспортная магистраль, жилые и прочие районы, промышленная зона) в таблице № 11.7. Стоит отметить, что к зоне «транспортная магистраль» относятся земельные участки, расположенные на 1-ой линии оживленной транспортной магистрали, по которой проходят интенсивные транспортные потоки и общественный транспорт (в 10-20 м от дороги), а к зоне «жилые и прочие районы» - участки, находящиеся в гуще жилой застройки. Участки в центральной части города и на магистралях представлены на рынке по наиболее высокой цене. По количеству предложений максимальное количество участков расположено в жилых зонах, что вполне объяснимо возможностью расширения городской черты, и свободной застройкой в отличие от центральных районов и транспортных магистралей. Количество предложений участков в ядре исторического центра города и транспортных магистралях значительно дефицитно по отношению к другим зонам. Зона производственно-складской застройки так же в настоящее время продолжает расти в объеме предложения в силу развитой промышленности города во времена советского строя, в результате дробления крупных промышленных объектов на более мелкие.

Таблица 11-3 – ***Ценовые диапазоны на рынке земельных участков под коммерческую застройку в г. Казани***

Зона месторасположения	Назначение земельного участка									Количество зем. уч-в в г. Казань, %
	Под коммерческое использование									
	Максимальная стоимость 1 кв.м, руб.			Минимальная стоимость 1 кв.м, руб.			Среднее значение за 1 кв.м., руб.			
	за 3 квартал 2018 г.	за 1 квартал 2019 г.	Изменение, %	за 3 квартал 2018 г.	за 3 квартал 2018 г.	Изменение, %	за 3 квартал 2018 г.	за 1 квартал 2019 г.	Изменение, %	за 1 квартал 2019 г.
Исторический центр города	52 632	52 632	0%	9 884	7 615	-23%	16 970	17 382	2%	20
Центральная часть города	28 788	25 000	-13%	8 182	6 806	-17%	16 077	14 387	-11%	20
Транспортная магистраль (1 линия)	22 727	20 000	-12%	7 900	7 130	-10%	12 011	10 964	-9%	13
Жилые и прочие районы	18 500	18 500	0%	3 200	2 323	-27%	8 870	9 036	2%	31
Промышленная зона	8 333	12 500	50%	536	536	0%	3 621	4 313	19%	44

Источник информации: расчеты Оценщика

11.4 *Рынок земельных участков в зоне оцениваемого объекта*

В данном отчете представлен анализ земельных участков под коммерческую и производственно-складскую застройку расположенных в Советском районе г. Казани. Сбор данных для проведения анализа земельных участков производился на основании информации на сайте https://www.avito.ru/, https://www.domofond.ru/.

Таблица 11-4 Предложение земельных участков на продажу

Наименование показателей	Объекты-аналоги				
	1	2	3	4	5
Текст объявления	Прекрасный земельный участок С РАЗРЕШЕНИЕМ НА СТРОИТЕЛЬСТВО! под торговый объект 2-х этажный. Без обременении. Внутри города! Хорошо просматривается с первой линии ул. Вагапова. Рядом множество жилых многоэтажек, 2 школы и детсады, несколько крупных спортивных объектов. Спальный район. Большой пешеходный поток с 4-х сторон. Получено разрешение на строительство 2 этажного здания площадью 300-320 кв.м. Прекрасно подходит под магазин шаговой доступности, супермаркет-продуктовый или непродовольственных товаров. Получено разр на строительство, СОГЛАСОВАН эскизный проект, получены ГПЗУ, техусловия на электричество и воду, геологические изыскания, рабочая документация АР и КЖ, также сводный план сетей, рабочий строительный проект + проект монолитного каркаса капитального здания! техусловия от комитета благоустройства, комитет по транспорту и тд. Для строительства проведено 15кВт электричество. собственник. Продажа в связи необходимости допвложении в бизнес. Звоните предлагайте! Вознаграждение риелторам допускаю! Также могу добавить 1сотку в собственность в придачу (отдельно обговорим) бонусом, куда можете расположить дополнительный павильон или организовать личную парковку! Реальному покупателю реальный торг.	Продается земельный участок в Самосырово. Площадь 450 м2 (ул. Мира). Кадастровый номер 16:16:120201:658. Очень перспективное место. Скоро появится магистраль с выходом на участок. Отличное место для открытия собственного бизнеса. Первая линия. Можно построить офисное здание, складское помещение, бизнес центр, мини-гостиницу, кафе, мини-пекарню, магазин, продукты, склад, сдавать в аренду и т. д. В ближайшей перспективе будет проходить двухполосная дорога по жилому комплексу Весна с выходом на мамадышский тракт. Цена участка значительно увеличится. Отличные подъездные пути коммуникации. В шаговой доступности (менее 1 минуты) ЖК Весна, где расположена вся инфраструктура, магазины, аптеки, детский сад, школа, парк, ТЦ Зельгрос. Рядом пос. Константиновка, Вознесение, Клыки, Царицыно, Званка, Самосырово, Клыки, Азино, проспект Победы, Космонавтов, Советский район, Салмачи, ТТС Рено. Высочайший трафик. Реальному покупателю торг.	Продается земельный участок коммерческого назначения по улице Родины. Размер участка 4,5 сотки. Очень удобные подъездные пути. Рядом располагаются различные коммерческие предприятия и склады.	Земельный участок, находится на второй линии пр.Победы, за МФЦ (рег.палата), имеет следующий вид разрешенного использования: склады, стоянки краткосрочного хранения автомобилей (крытые, открытые); паркинги; объекты технического обслуживания, ремонта и мойки транспортных средств, машин и оборудования; торговые объекты: магазины оптовой торговли; специализированные торговые объекты по продаже автомобилей; административные офисы. При изменении назначения разрешенного использования земельного участка, возможно строительство на участке многоквартирного жилого дома.	Выгодное предложение для бизнеса! Огороженный земельный участок в 18 соток . Отличное место, первая линия, перед зданием ул.Космонавтов, 67, сейчас парковка для машин арендаторов, напротив Агропромпарка. Состоит из двух земельных участков. Замечательная проходимость, большая развязка пр.Победы, Мамадышский тракт и Космонавтов
Место нахождения	ул.Рашида Вагапова, 9	п. Самосырово, ул. Мира	ул. Родины	пр-кт Победы	ул.Космонавтов, 67
Район местонахождения	Советский район	Советский район	Советский район	Советский район	Советский район
Зона местоположения	1 линия	внутриквартально	1 линия	внутриквартально	1 линия
Назначение	под коммерческую застройку	производственно-складское	производственно-складское	под коммерческую за-	под коммерческую застрой-

Наименование показателей	Объекты-аналоги				
	1	2	3	4	5
				стройку	ку
Площадь участка, кв. м	500,00	450,00	450,00	5 250,00	1 800
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Ограничения (обременения) земельного участка	нет	нет	нет	нет	нет
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата продажи	Март 2019	Май 2019	Апрель 2019	Апрель 2019	Март 2019
Стоимость предложения, руб.	5 900 000	2 200 000	3 499 000	50 000 000	18 000 000
Цена предложения за 1 кв. м, руб.	11 800	4 889	7 776	9 524	10 000
Источник информации	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-183224764	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_4.5_sot._promnaznacheniya_1540120898	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_4.5_sot._promnaznacheniya_1351414782	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_52.5_sot._promnaznacheniya_1402632012	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._promnaznacheniya_1268407047

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 11-5- Элементы сравнения для земельных участков

Группы элементов сравнения	Подклассы в рамках элемента сравнения	Диапазон влияния фактора на стоимость объекта
Качество передаваемых прав	Передаваемое право	В случае передачи не права собственности, а прав требования, корректировка составляет от 0% до -40% в зависимости от этапа строительства
	Наличие обременений	В случае наличия обременений стоимость объекта может изменяться до -100%
Условия финансирования	Наличие нетипичных условий финансирования (льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств и т.п.)	Степень влияния зависит от конкретных условий финансирования
Условия продажи	Особые условия продажи (наличие финансового давления на сделку, обещание субсидий или льгот на развитие и т.п.)	Степень влияния зависит от конкретных условий продажи
Расходы, производимые непосредственно после покупки	Нетипичные расходы	Степень влияния зависит от вида расходов и обуславливается затратами, которые необходимо внести
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 11-6 Коэффициент уменьшения/увеличения в зависимости от площади участка

Земельные участки под офисно-торговую застройку (коммерческого назначения) в городах-миллионниках						
Площадь, га		аналог				
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-0,3	>3
объект оценки	<0,1	1,00	1,09	1,16	1,25	1,29
	0,1-0,5	0,92	1,00	1,07	1,15	1,19
	0,5-1,0	0,86	0,93	1,00	1,08	1,11
	1,0-0,3	0,80	0,87	0,93	1,00	1,03
	>3	0,77	0,84	0,90	0,97	1,00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 2. Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. 2018 год.

Корректировки рыночной стоимости земельных участков на местоположение по отношению к Красной линии - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на линии застройки (Красной линии) улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, или внутри земельного массива, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу, автодорогу.

Таблица 11-7 Корректировка на красную линию

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, граничащих с красной линией, к удельной цене аналогичных участков, отдаленных от красной линии	1,28	1,15	1,41

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 2. Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. 2018 год.

Исследование рынков всех категорий земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от вида разрешённого использования находится в значительных пределах, но вполне устойчива по территориям и по времени действия. Существенный размах значений верхней и нижней границ обусловлен различием районов местонахождения земельных участков и категорией земель.

Таблица 11-8 Корректировка на назначение земельного участка

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		под офисно-торговую застройку	под ИЖС	под МЖС	под индустриальную застройку
объект оценки	под офисно-торговую застройку	**1,00**	1,49	0,99	1,61
	под ИЖС	0,67	**1,00**	0,66	1,08
	под МЖС	1,01	1,50	**1,00**	1,62
	под индустриальную застройку	0,62	0,93	0,62	**1,00**

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 2. Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. 2018 год.

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

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

Таблица 11-9 Корректировка на торг

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, 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	0,92	0,96	**0,94**
2	**Земли населенных пунктов, под многоэтажную преимущественно жилую застройку** - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,91	0,97	**0,94**
3	**Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ** - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,88	0,96	**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	0,85	0,94	**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	0,83	0,94	**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	0,78	0,93	**0,85**
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	0,82	0,95	**0,88**

Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1820-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-04-2019-goda

Анализ ликвидности объекта

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

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

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

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

Недвижимость в рейтинге ликвидности активов

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

Ликвидность активов (по убыванию)

1 Деньги

2 Ценные бумаги

3 Ценные металлы

4 Недвижимость

5 Предметы искусства

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

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

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

Факторы, влияющие на ликвидность недвижимости

При измерении ликвидности в расчёт принимаются:

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

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

Основные факторы, повышающие ликвидность недвижимости

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

Большое значение также имеет страна, в которой расположена недвижимость. Например, по данным консалтинговой компании DTZ, в 2014 году рынками с самой ликвидной коммерческой недвижимостью были признаны Великобритания, Швеция, Финляндия, Германия и Люксембург. Рынки с наименее ликвидными объектами — Россия, Украина, Дания, Эстония и Италия.

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

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

Ликвидность разных типов недвижимости (по убыванию):

1 Жильё

2 Стрит-ритейл в крупных городах

3 Офисы

4 Торговые центры, отели

5 Незавершённое строительство

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

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

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - Типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.04.2019 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 12.04.2019 г.)

- типичные для рынка сроки продажи земельных участков и массивов.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение, использование (в зависимости от местоположения и качества)	Нижняя граница*	Верхняя граница **	Среднее значение, мес.
1	Земельные участки **населённых пунктов** (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений)	3	7	5
2	Земельные участки населённых пунктов для **сельскохозяйственного использования**, а также участки земель сельскохозяйственного назначения **для дачного строительства, для садоводства**	4	13	8
3	Земельные участки категории **промышленности,** транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	5	16	9
4	Земельные участки **сельскохозяйственного назначения** (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	7	20	**12**

Рисунок 11. 2 https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1818-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-04-2019-goda

Как видно из расчетных данных, приведенных на рис 11-2, срок экспозиции земельных участков населенных пунктов составил в 2019 году от 3 до 7 месяцев. Средний срок экспозиции установился на уровне 5 мес.

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

Таблица 11-10 Градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации[2]

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

Вывод:

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

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.

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

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 в сегменте оцениваемого объекта колеблется от 4 889 до 11 800 руб. за кв.м. Основными ценообразующими факторами являются – назначение, местоположение, наличие коммуникаций, площадь.

Ликвидность оцениваемого объекта в условиях сложившей экономической ситуации характеризуется как ниже средней и низкая. Срок экспозиции земельных участков населенных пунктов составил в 2019 году от 3 до 7 месяцев**.**

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

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	5
1. Характеристика объекта оценки и аналогов							
1.1.	Место нахождения	ул.Сибирский тракт, участок 34,	ул.Рашида Вагапова, 9	п. Самосырово, ул. Мира	ул. Родины	пр-кт Победы	ул.Космонавтов, 67
1.2.	Район местонахождения	Советский район	Советский район	Советский район	Советский район	Советский район	Советский район
1.3.	Зона местоположения	внутриквартально	1 линия	внутриквартально	1 линия	внутриквартально	1 линия
1.4.	Назначение	производственно-складское	под коммерческую застройку	производственно-складское	производственно-складское	под коммерческую застройку	под коммерческую застройку
1.5.	Площадь участка, кв. м	647,00	500,00	450,00	450,00	5 250,00	1 800
1.6.	Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
1.7.	Ограничения (обременения) земельного участка	нет	нет	нет	нет	нет	нет
1.8.	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
1.9.	Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
1.10.	Дата продажи	Май 2019	Март 2019	Май 2019	Апрель 2019	Апрель 2019	Март 2019
1.11.	Стоимость предложения, руб.	X	5 900 000	2 200 000	3 499 000	50 000 000	18 000 000
1.12.	Цена предложения за 1 кв. м, руб.	X	11 800	4 889	7 776	9 524	10 000
1.11.	Источник информации	X	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-183224764	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_4.5_sot._promnaznacheniya_1540120898	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_4.5_sot._promnaznacheniya_1351414782	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_52.5_sot._promnaznacheniya_1402632012	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._promnaznacheniya_1268407047
2. Корректировки цен продаж							
2.1.	На передаваемые права	X	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена	X	11 800	4 889	7 776	9 524	10 000
2.2.	На условия финансирования	X	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена	X	11 800	4 889	7 776	9 524	10 000
2.3.	На условия продажи	X	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена	X	11 800	4 889	7 776	9 524	10 000
2.4.	На дату продажи	X	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена	X	11 800	4 889	7 776	9 524	10 000
2.5.	На месторасположение	X	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена	X	11 800	4 889	7 776	9 524	10 000
2.6.	На назначение участка	X	0,62	1,00	1,00	0,62	0,62
	Скорректированная цена	X	7 316	4 889	7 776	5 905	6 200
2.7.	На площадь	X	1,00	1,00	1,00	1,16	1,09
	Скорректированная цена	X	7 316	4 889	7 776	6 850	6 758

Наименования показателей		Объект оценки	Объект аналог				
			1	2	3	4	5
2.8.	На красную линию	X	0,78	1,00	0,78	1,00	0,78
	Скорректированная цена	X	5 716	4 889	6 075	6 850	5 280
2.9.	На торг	X	0,940	0,940	0,940	0,940	0,940
	Скорректированная цена	X	5 373	4 596	5 710	6 439	4 963
3.	Среднеарифметическая скорректированная цена предложения 1 кв. м земельного участка, руб.	X	5 416				

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 красную линию;
- на назначение;
- 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 1.

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 феврале 2019г – мае 2019г, 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 пределах города, схожих с зоной расположения объектов оценки. Корректировка на местоположение принята равной единице.

Корректировка на площадь. Поправка рассчитывается по таблице 11-6, и для аналога №4 составила 1,16, для аналога №5 – 1,09.

Корректировка на красную линию. При оценке стоимости земельного участка к аналогам №1, №3 и №5 применялась поправка 0,78=1/1,28 (согл.табл.11-7), поскольку аналоги расположены на 1-ой линии, в отличие от объекта оценки.

Корректировка на назначение. Поправка применялась к аналогам №1, №4 и №5 в размере 0,62 (согл.табл.11.8), поскольку аналоги предназначены под коммерческую застройку, а объект оценки под производственную.

Корректировка на торг. Цены аналогов являются ценой предложения, поэтому к ним применена поправка в размере 0,94, согласно таблице 11-9.

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

Стоимость земельных участков определяется произведением среднеарифметической скорректированной цены предложения 1 кв. м земельного участка на площадь.

№ п/п	Подход/наименование объекта	Площадь, кв.м	Стоимость 1 кв.м.	Сравнительный подход (метод сопоставимых продаж)
	Удельный вес			**1,00**
	Земельный участок			
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение производственных объектов, общая площадь 647 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, Советский район, ул.Сибирский тракт, участок 34, кад.№16:50:050202:193	647	5 416	3 504 136
	ИТОГО			**3 504 136**

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.
	Земельный участок			
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение производственных объектов, общая площадь 647 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, Советский район, ул.Сибирский тракт, участок 34, кад.№16:50:050202:193	3 504 136	3 504 136	**3 500 000**
	ИТОГО	**3 504 136**	**3 504 136**	**3 500 000**

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.

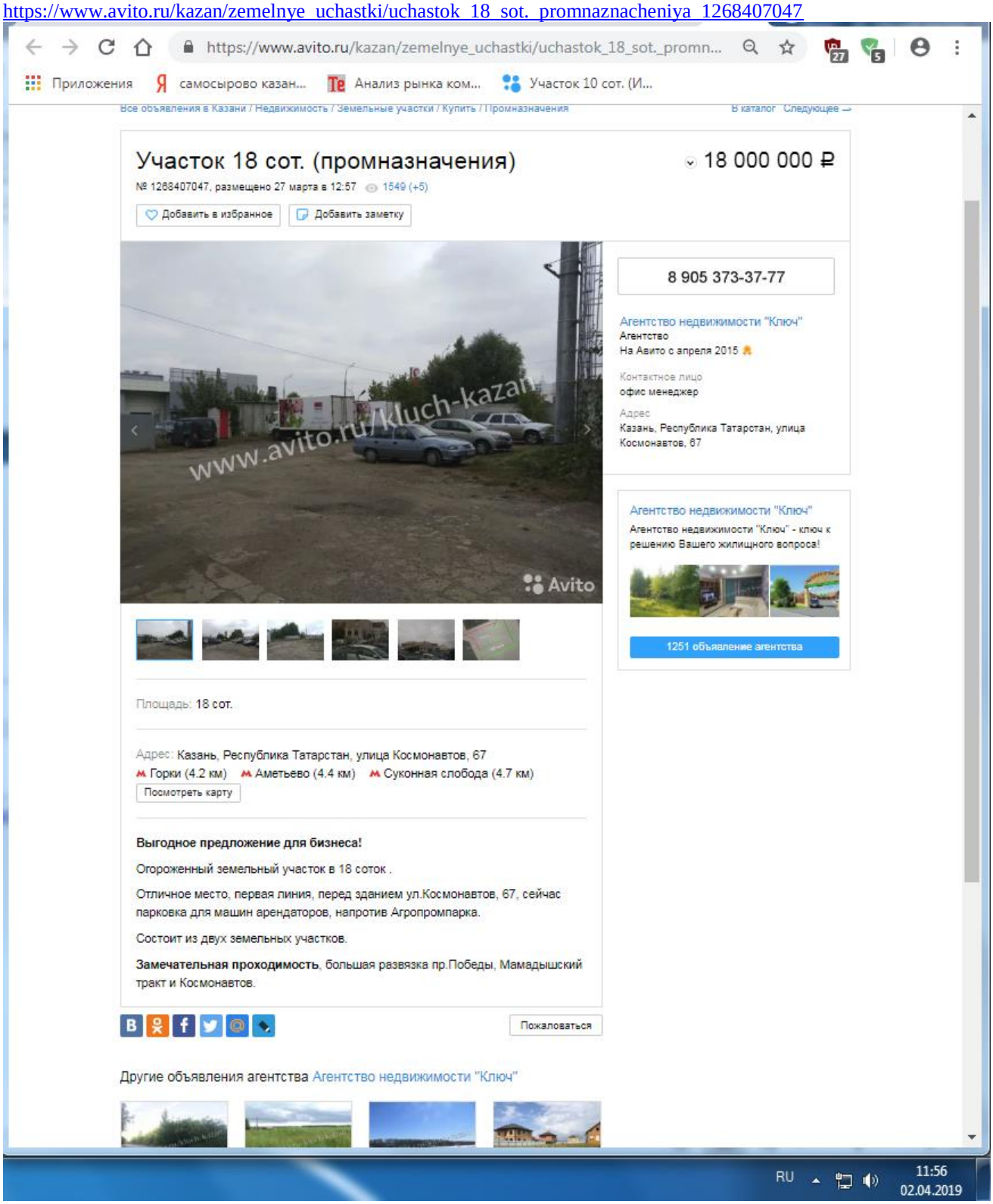
8 Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости / Пер. с англ. – М.: «Дело ЛТД», 1995. – 480 с.

9 Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки» (Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. 2018 год).

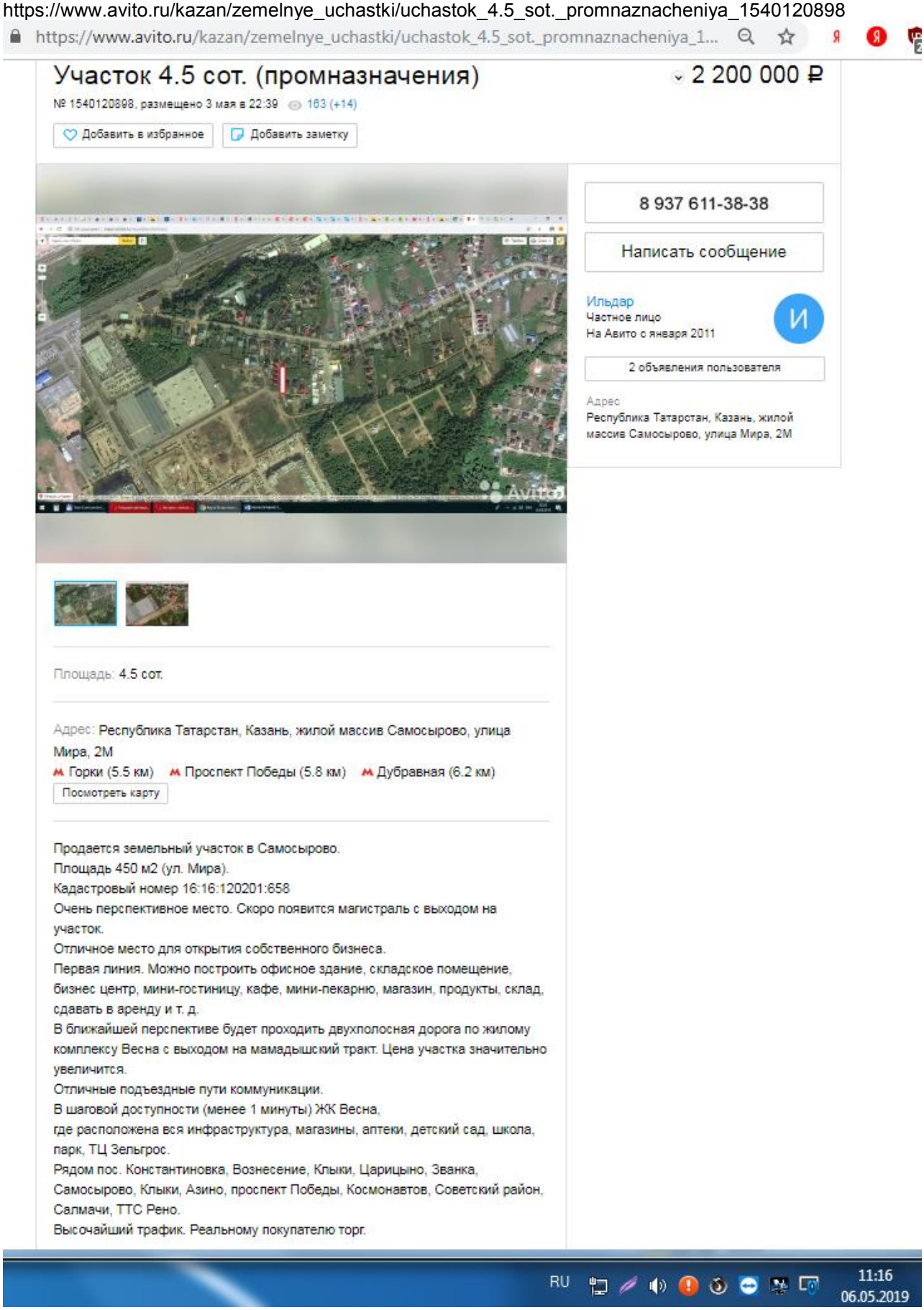
17 ПРИЛОЖЕНИЯ

СКРИНШОТЫ ОБЪЯВЛЕНИЙ О ПРОДАЖЕ ОБЪЕКТОВ АНАЛОГОВ

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot._promnaznacheniya_1268407047



https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_4.5_sot._promnaznacheniya_1540120898



https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_52.5_sot._promnaznacheniya_1402632012

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_52.5_sot._promnaznacheniya_...

Участок 52.5 сот. (промназначения)

50 000 000 ₽

№ 1402632012, размещено 8 апреля в 11:00 260 (+2)

Добавить в избранное | Добавить заметку

8 960 037-96-00

Написать сообщение

Евгений
Частное лицо
На Авито с апреля 2016
Завершено 10 объявлений

7 объявлений пользователя

Адрес
Республика Татарстан, Казань, Советский район

Площадь: 52.5 сот.

Адрес: Республика Татарстан, Казань, Советский район

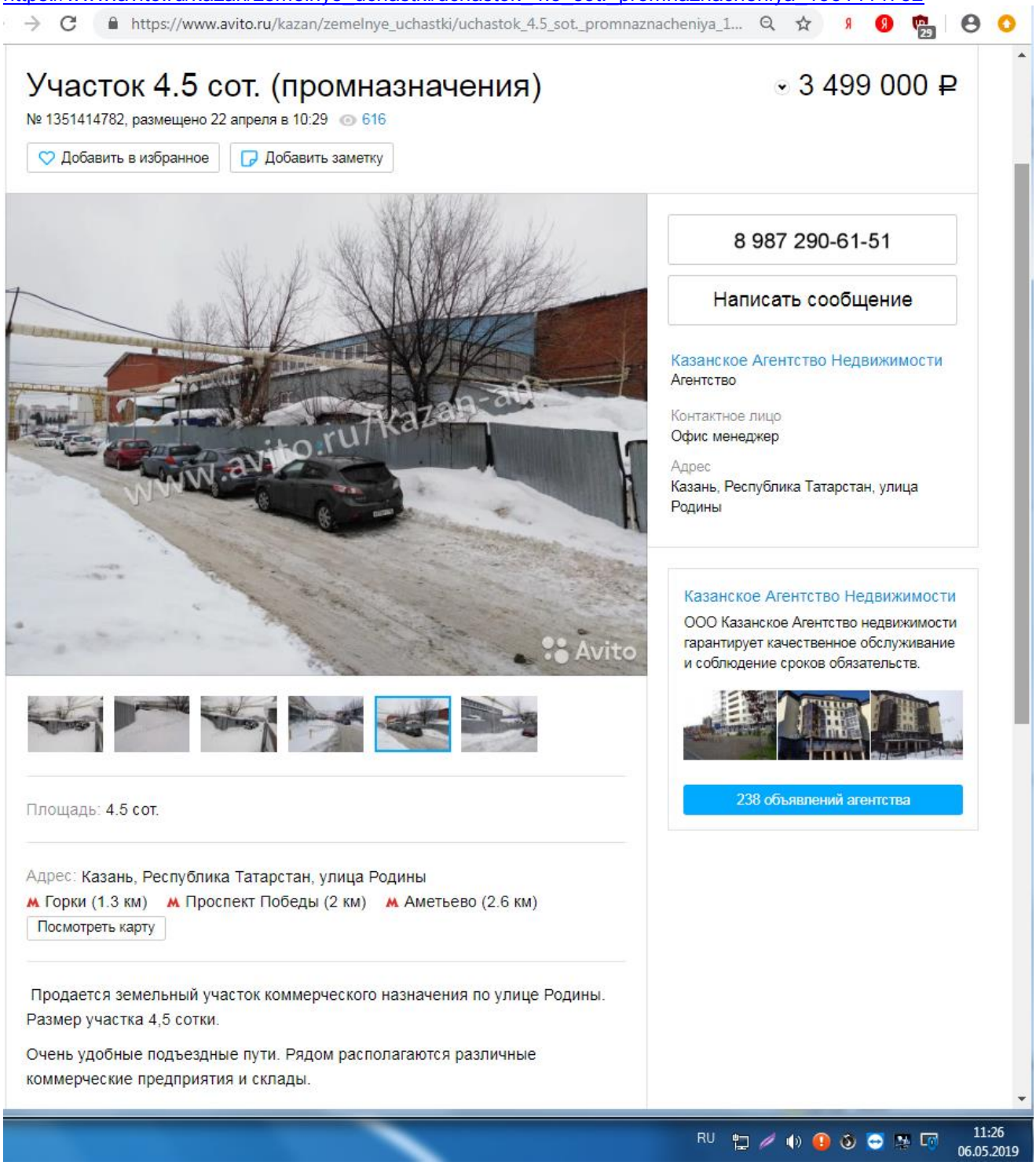
Горки (5 км) Суконная слобода (5.2 км) Аметьево (5.2 км)

Посмотреть карту

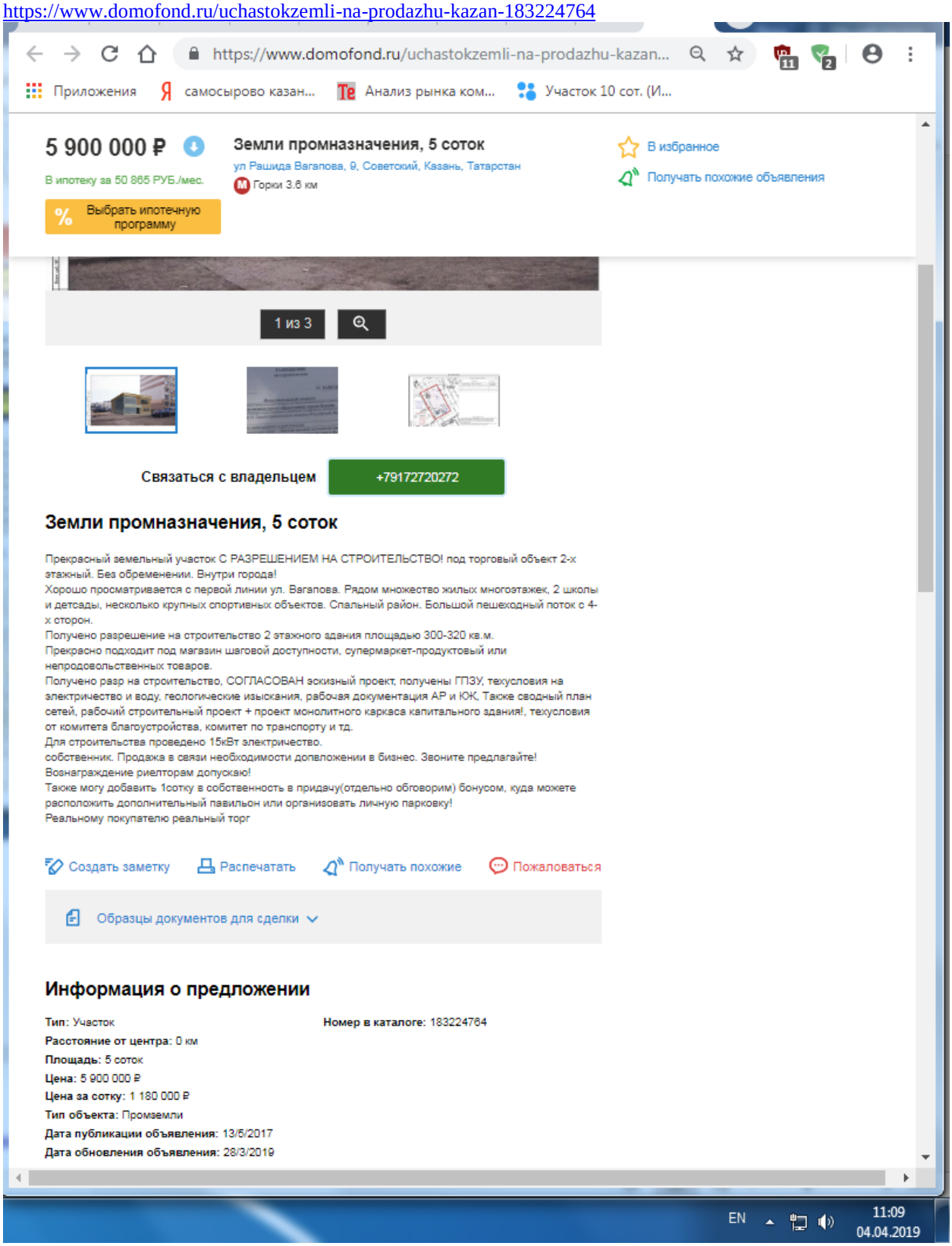
Земельный участок, находится на второй линии пр.Победы, за МФЦ (рег.палата), имеет следующий вид разрешенного использования: склады, стоянки краткосрочного хранения автомобилей (крытые, открытые); паркинги; объекты технического обслуживания, ремонта и мойки транспортных средств, машин и оборудования; торговые объекты: магазины оптовой торговли; специализированные торговые объекты по продаже автомобилей; административные офисы. При изменении назначения разрешенного использования земельного участка, возможно строительство на участке многоквартирного жилого дома.

RU 11:18 06.05.2019

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_4.5_sot._promnaznacheniya_1351414782



https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-183224764



КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

16-АК 012091

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "20" сентября 2011 года

Документы-основания: • Решение Ликвидатора ОАО "Инвестиционная строительная компания" от 24.09.2008г

• Акт приема-передачи недвижимого имущества от 23.10.2008г

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Казанский рентный инвестиционный фонд", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение производственных объектов, общая площадь 647 кв. м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, Советский район, ул.Сибирский Тракт, участок 34

Кадастровый (или условный) номер: 16:50:050202:193

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "20" сентября 2011 года сделана запись регистрации № 16-16-01/301/2011-334

16-АК 012091

Регистратор Тагирова С.Ю.

М.П. (подпись)

Серия 16-АК 012091

Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним :

не зарегистрировано

Регистратор Тагирова С. В.

М.П. (подпись)

КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Страховое публичное акционерное общество

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-548-004939/19

«22» января 2019 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 2019 года по «03» февраля 2020 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 **«18» февраля 2019 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 _____

[1] 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 по 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: _____ А.А. Гилязова

Директор

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____ Е.В. Титова

Заместитель директора филиала СПАО «Ингосстрах»
В Республике Татарстан (Татарстан)
Доверенность № 2 от 10.12.2018

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

Страховое публичное акционерное общество
Insurance company

СЕРТИФИКАТ

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 433-548-004939/19 ОТ «22» ЯНВАРЯ 2019 Г.

«22» января 2019 г.

Настоящий Сертификат выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили Договор страхования №433-548-004939/19 от «22» января 2019 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 2019 года по «03» февраля 2020 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 №433-548-004939/19 от «22» января 2019 г.

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____ Е.В. Дугова
Заместитель директора филиала СПАО «Ингосстрах» В Республике Татарстан (Татарстан)
Доверенность № 2 от 10.12.2018 г.

117997, Россия, Москва, ГСП-7, ул. Пятницкая, д. 12, стр. 2
+7 (495) 956 77 77

12-2, Pyatnitskaya st., GSP-7, Moscow, 117997, Russia
+7 (495) 956 77 77

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 4991R/776/00007/19

Настоящий Полис выдан Страховщиком **- АО «АльфаСтрахование»** на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 4991R/776/00007/19 (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: **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 2019г. и действует до «03» мая 2020г. 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»

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «АльфаСтрахование» Казанский филиал Для документов 0036/02 г.Казань

/Брюханова Р.Ф./

Страхователь:
Карасев Александр Анатольевич

/Карасев А.А./

Место и дата выдачи полиса:
г. Казань
«04» мая 2019 г.

Полис № 4991R/776/00007/19

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр.Б

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

КАРАСЕВ
Александр Анатольевич

ИНН 166007075110

является членом

Некоммерческого партнерства
саморегулируемой организации
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

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

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

Президент Д.А. Кувалдин

Регистрационный № 01960 Дата выдачи 09 марта 2010 года