ОТЧЕТ №57ИБП/Оц-20

Объект оценки	**Земельные участки, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства. Адрес местоположения: Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Чернышевское сельское поселение, с.Каймары, кад. №16:16:320705:4490, кад. №16:16:000000:8688**
Дата составления Отчета	**27 июля 2020г**
Дата оценки	**21 июля 2020г**
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 ВЫВОДЫ И ФАКТЫ 4

2 ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 4

3 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 5

4 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ 6

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

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

7 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 9

8 ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ, ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ 10

9 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 11

10 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА. 22

11 АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ 23

12 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ 48

13 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ РАСЧЕТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 52

14 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 58

15 СЕРТИФИКАЦИЯ 59

16 СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ 60

17 ПРИЛОЖЕНИЯ 61

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 - оценка образуемых земельных участков при разделе участка, входящего в состав имущества ПИФ.

Оценщик исходил из допущения, что имущество не обременено долговыми обязательствами. Выводы, содержащиеся в прилагаемом отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, анализа предоставленной Заказчиком информации об имуществе, на опыте и профессиональных знаниях Оценщика.

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

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

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

По нашему мнению, справедливая стоимость имущества по состоянию на 21.07.2020г. составляет (с учетом округления):

15 619 500 руб.

(Пятнадцать миллионов шестьсот девятнадцать тысяч пятьсот)

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

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

1 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ И ФАКТЫ

1	**Общая информация, идентифицирующая объект оценки**	Земельные участки, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства. Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Чернышевское сельское поселение, с Каймары, кад. №16:16:320705:4490, кад. №16:16:000000:8688, составляющие активы Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Казанский рентный инвестиционный фонд» под управлением ООО «УК «Капитал-Траст-Инвест». Перечень оцениваемого имущества представлен в таблице 1.1.
2	**Стоимость, полученная затратным подходом**	Не применялся
3	**Стоимость, полученная сравнительным подходом**	15 619 526 руб.
4	**Стоимость, полученная доходным подходом**	Не применялся
5	**Итоговая стоимость объекта оценки**	**15 619 500 руб. (с учетом округления)**
6	**Ограничения и пределы применения полученной стоимости**	Отчет рекомендован для целей принятия управленческих решений (определение цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при составлении отчетности по стандартам МСФО) Отчет действителен до 27.01.2021 г.

Таблица 1-1 – Справедливая стоимость объектов оценки по состоянию на 21.07.2020 г.

№ п/п	Наименование объекта	Площадь, кв.м.	Балансовая стоимость, руб	Справедливая стоимость, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 16549 кв.м., Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Чернышевское сельское поселение, с Каймары, кад. №16:16:320705:4490	16 549	25 890 000	**3 237 500**
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 94485 кв.м., Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Чернышевское сельское поселение, с Каймары, кад. №16:16:000000:8688	94 485		**12 382 000**
	Итого		**25 890 000**	**15 619 500**

2 ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

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

3 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

1	**Объект оценки**	Земельные участки, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства. Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Чернышевское сельское поселение, с Каймары, кад. №16:16:320705:4490, кад. №16:16:000000:8688, составляющие активы Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Казанский рентный инвестиционный фонд» под управлением ООО «УК «Капитал-Траст-Инвест». Перечень оцениваемого имущества представлен в таблице 1.1.
2	**Состав объекта оценки**	1 Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 16549 кв.м., Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Чернышевское сельское поселение, с Каймары, кад. №16:16:320705:4490 2 Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 94485 кв.м., Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Чернышевское сельское поселение, с Каймары, кад. №16:16:000000:8688
3	**Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики**	1 Копии выписок из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 21.07.2020г. 2 Справка о балансовой стоимости земельного участка кад. №16:16:000000:5035 3 Справки о земельных участках
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**	Для включения в состав имущества паевого инвестиционного фонда. Настоящий отчет действителен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Заключение о стоимости, содержащееся в настоящем отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным.
7	**Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка**	Оценка проводится без проведения осмотра оценщиком. Возможные границы интервала рыночных цен, в которых может находиться стоимость, указывать не требуется. Прочие допущения и ограничения соответствуют р. 6 Отчета.
8	**Вид стоимости**	Справедливая стоимость
9	**Дата оценки**	21 июля 2020 г.
10	**Дата составления отчёта**	27 июля 2020 г.
11	**Дата осмотра**	Осмотр не производился согласно Заданию на оценку. Оценка производилась на основании доступной информации (кадастровая карта, снимки со спутников).
12	**Валюта оценки**	Российский рубль

4 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

1	**Полное наименование Заказчика оценки**	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Капитал-Траст-Инвест» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Казанский рентный инвестиционный фонд»
2	**Организационно-правовая форма Заказчика оценки**	Общество с ограниченной ответственностью
3	**Реквизиты Заказчика оценки**	ОГРН 1071690075930 от 27.12.2007г
4	**Место нахождения Заказчика оценки**	420029, РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, 34
5	**Оценщики, с которыми заключены трудовые договоры**	**ФИО:** Карасев Александр Анатольевич **Местонахождение:** РТ, г. Казань, ул. Островского, 34/4, тел. (843)2000876. Электронный адрес: ik.bs@mail.ru **Членство в СРО:** Является членом Ассоциации саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (Адрес: 119017, Москва, ул. Малая Ордынка, дом 13, строение 3). Регистрационный № 01960 от 19 февраля 2010 года. **Сведения о страховании:** Открытое Акционерное Общество «Альфа Страхование». Номер полиса №4991R/776/00037/20. Период страхования: с 4 мая 2020 года по 3 мая 2021 года (обе даты включительно). **Стаж работы в оценочной деятельности** – с 1998г.
6	**Независимость оценщика от Заказчика**	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

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

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

1	**Полное наименование**	Общество с ограниченной ответственностью «Инновационная компания «Бизнес-Содействие»
2	**Организационно-правовая форма**	Общество с ограниченной ответственностью
3	**Место нахождения и ОГРН**	420011, РТ, г. Казань, ул. Островского, 34/4 ОГРН 1151690000890 от 14.01.2015 г.
4	**Сведения о страховании ответственности**	ОСАО «Ингосстрах». Номер полиса №433-548-001233/20, дата выдачи полиса 14.01.2020 г. Период страхования: с 04.02.2020 г. по 03.02.2021 г. (обе даты включительно). Страховая сумма: 5 000 000 (Пять миллионов) руб.
5	**Сведения о независимости Исполнителя от Заказчика**	Общество с ограниченной ответственностью «Инновационная компания «Бизнес-Содействие» не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом Заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
6	**Информация о привлеченных специалистах**	Не привлекались.

6 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта оценки. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на результаты оценки.

Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта оценки. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на результаты оценки.

Осмотр не производился согласно заданию на оценку. Оценка производилась на основании доступной информации (кадастровая карта, снимки со спутников). На дату оценки на основании заявления Заказчика, а также на основании публичной кадастровой карты, земельный участок является незастроенным. В связи с этим оценка основана на допущении, что на дату оценки участок свободен от застройки.

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

7 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ИМУЩЕСТВА

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

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

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

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

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

ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗУЕМОГО ВИДА СТОИМОСТИ

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

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

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

В соответствии с требованиями Международного стандарта финансовой отчётности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие приказом Минфина РФ от 18 июля 2012 г. № 106н), справедливая стоимость– это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

8 ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ, ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

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

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

В частности, для оценки объектов недвижимости использованы:

1) информация, размещенная в сети Интернет - https://www.avito.ru;

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

https://statrielt.ru

Мониторинг цен объектов недвижимости, земельных участков и арендных ставок по состоянию на 01.09.2019 (разработан НП «Союз оценщиков РТ»)

https://economy.gov.ru

http://mert.tatarstan.ru

http://www.avito.ru/kazan/

http://rudocs.exdat.com/docs/index-480480.html

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

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

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

Документы, предоставленные Заказчиком оценки:

1 Копии выписок из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 21.07.2020г.

2 Справка о балансовой стоимости земельного участка кад. №16:16:000000:5035.

3 Справки о земельных участках.

9 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Количественные и качественные характеристики объекта оценки:

Объектами оценки являются земельные участки, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства. Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Чернышевское сельское поселение, с Каймары, кад. №16:16:320705:4490, кад. №16:16:000000:8688, составляющие активы Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Казанский рентный 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	Наличие коммуникаций
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 16549 кв.м., Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Чернышевское сельское поселение, с Каймары, кад. №16:16:320705:4490	16 549	земли населенных пунктов	для жилищного строительства	переменный рельеф: пологий склон, сети не подведены, подъездные пути - грунтовые
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 94485 кв.м., Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Чернышевское сельское поселение, с Каймары, кад. №16:16:000000:8688	94 485	земли населенных пунктов	для жилищного строительства	Водоохранная зона реки Каймарка, переменный рельеф: покатый склон речной долины, сети не подведены, подъездные пути - грунтовые

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

Земельные участки образованы при разделе земельного участка с кадастровым номером 16:16:000000:5035, общей площадью 111034 кв.м.

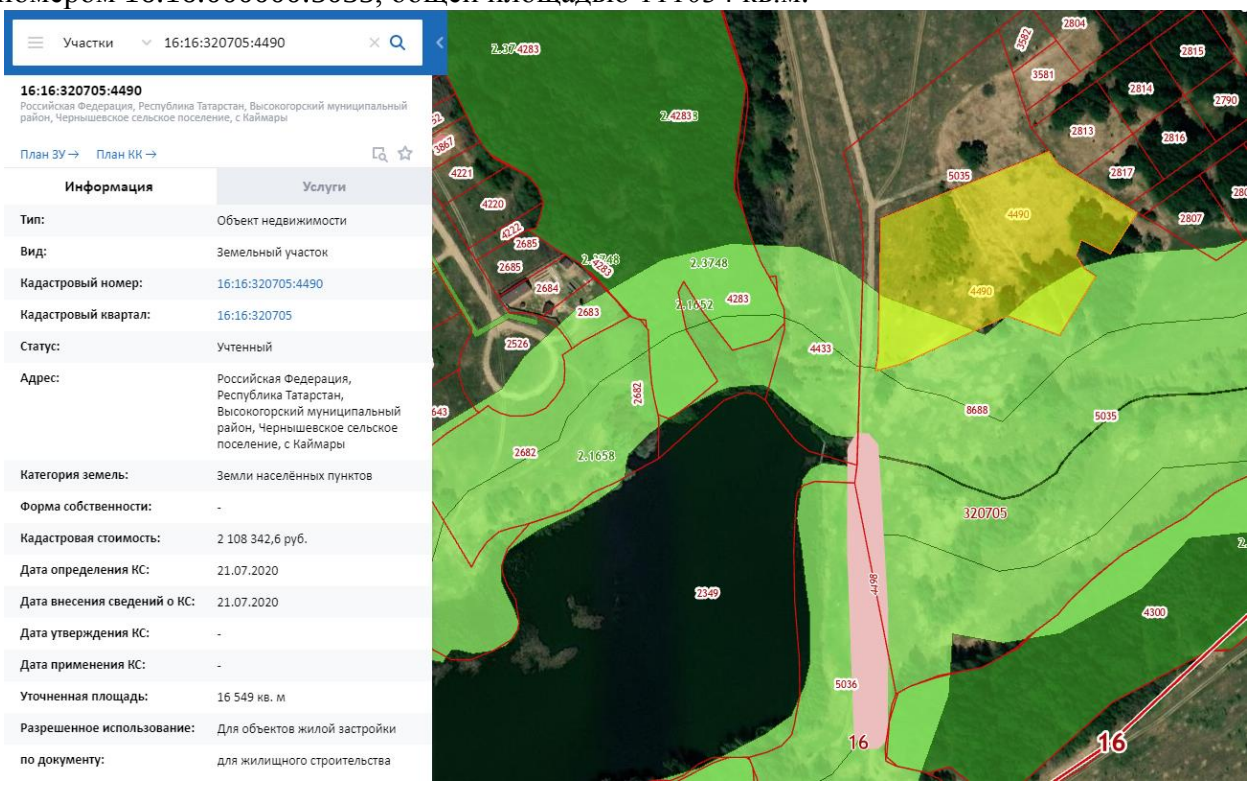


Рисунок 9-1 Участок кад. №16:16:320705:4490 на кадастровой карте http://pkk5.rosreestr.ru/

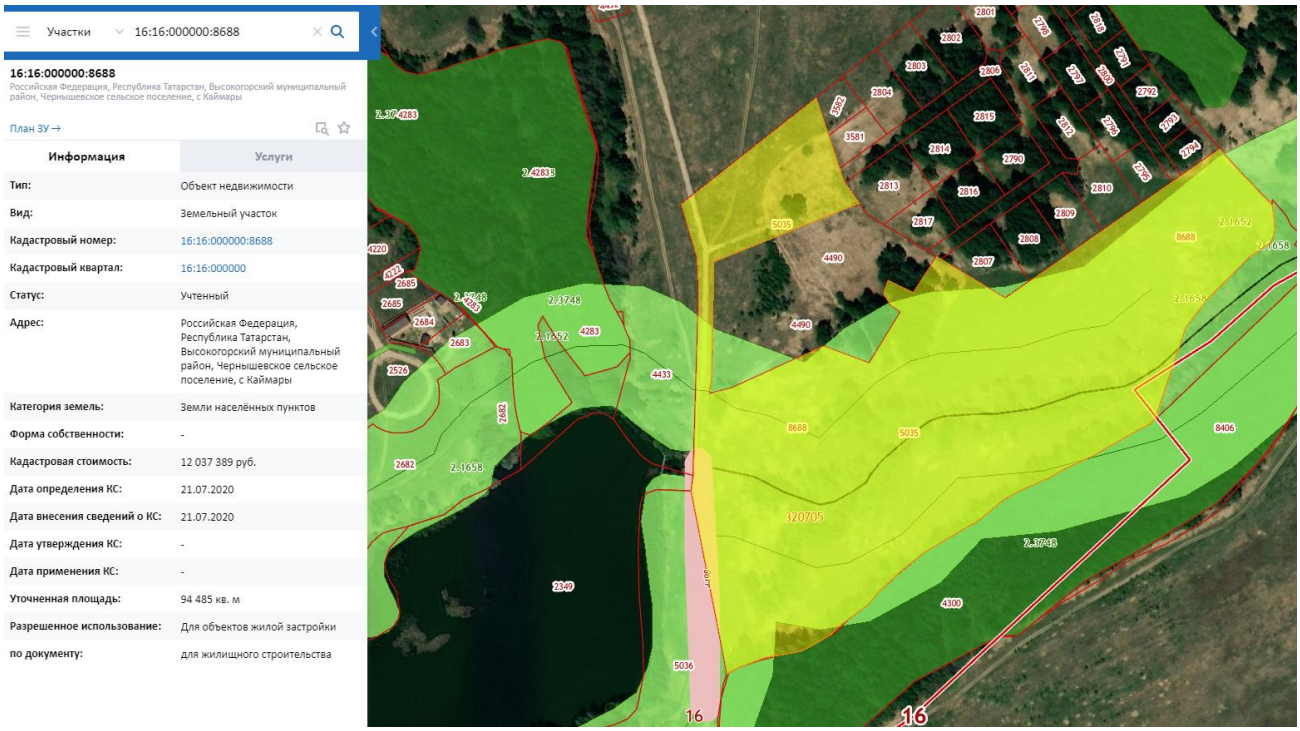


Рисунок 9-2 Участок кад. №16:16:000000:8688 на кадастровой карте http://pkk5.rosreestr.ru/

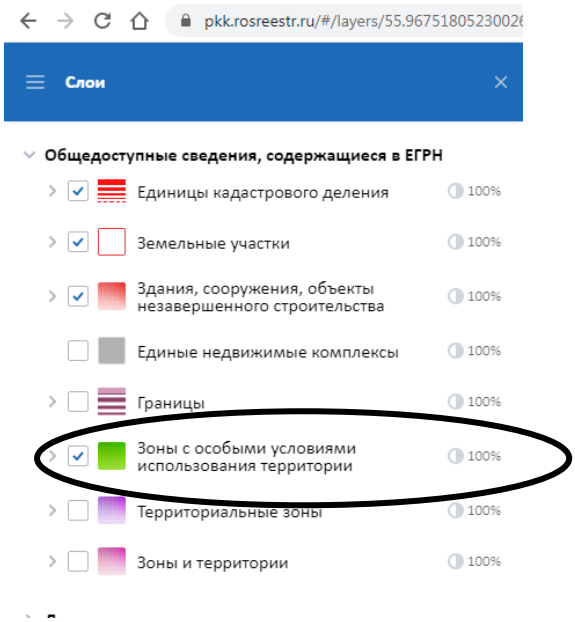


Рисунок 9-3 Примечание к кадастровой карте http://pkk5.rosreestr.ru/

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

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

Имущественные права на объекты оценки: Общая долевая собственность владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Казанский рентный инвестиционный фонд» под управлением ООО «УК «Капитал-Траст-Инвест». Реквизиты собственника указаны в п. 4 Отчета.

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

1. *Местоположение.*

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

Татарстан расположен в центре России на Восточно-европейской равнине, в месте слияния двух крупнейших рек –Волги и Камы. Казань находится на расстоянии 797км 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 черезнефтедобывающие районы юго-восточной части республики (часть дороги Москва-Челябинск). Несколько меньшее значение имеют меридиальные дороги Зеленодольск-Ульяновск и Агрыз-Бугульма.

Рисунок 9-4 Карта Республики Татарстан

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

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

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

В этот город приезжают с самых разных уголков мира. Это культурный, научный, спортивный центр Республики Татарстан. Точка пересечения торговых путей, экономических

отношений и политических взглядов. Казань по праву считается центром туризма и отдыха, поэтому в любое время года даже самые дорогие номера в гостиницах и отелях редко остаются без постояльцев.

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

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

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

Город поделен на семь районов.

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

Таблица 9-2 Описание районов г. Казани

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

Объекты оценки представляют собой земельный участок, расположенный в Высокогорском районе РТ, недалеко от п. Каймары. Ближайшие населенные пункты – Чернышевка, Каймары, Шушары, Яшь-Кеч, Тимофеевка, Дачное.

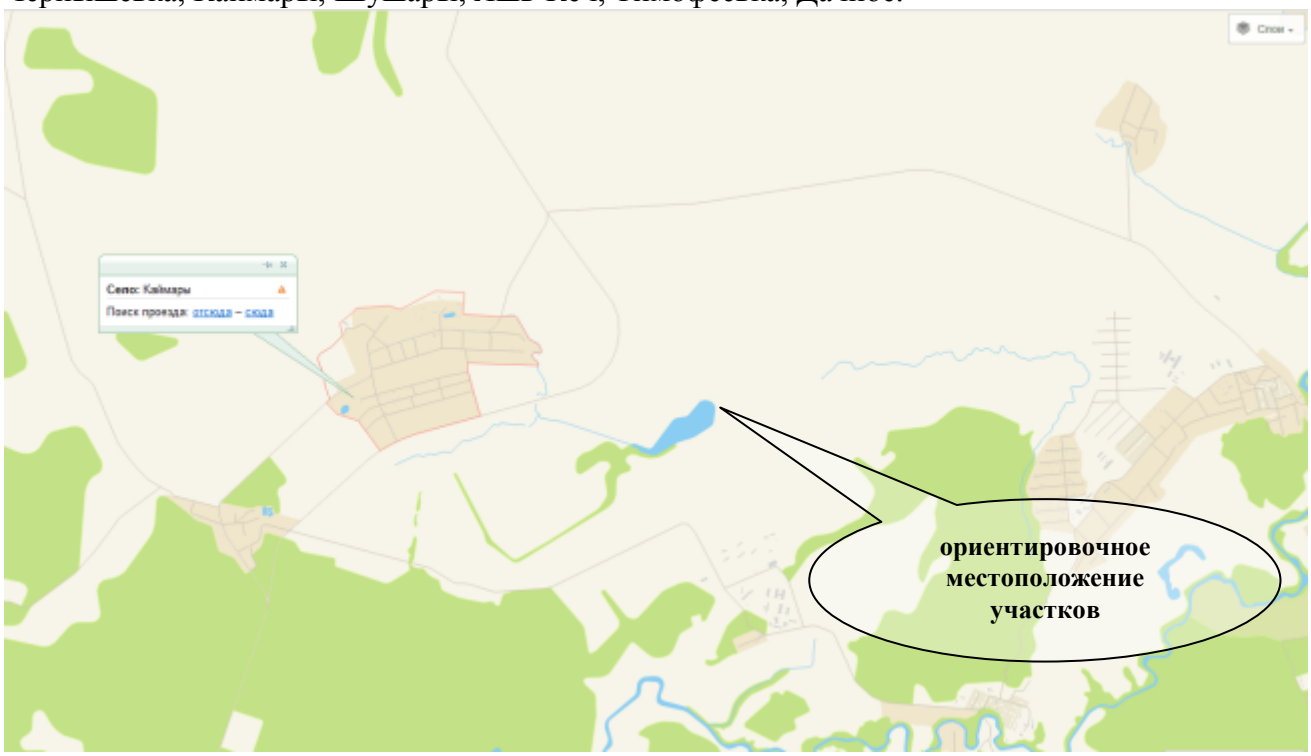


Рисунок 9-6 Расположение на карте

Во многие сельские поселения Высокогорского района ходят городские автобусы, а до некоторых всего 10-15 километров от выезда из города, но надо учитывать, что по утрам и вечерам на этом направлении почти всегда бывают пробки. Основную застройку составляют индивидуальные жилые дома.

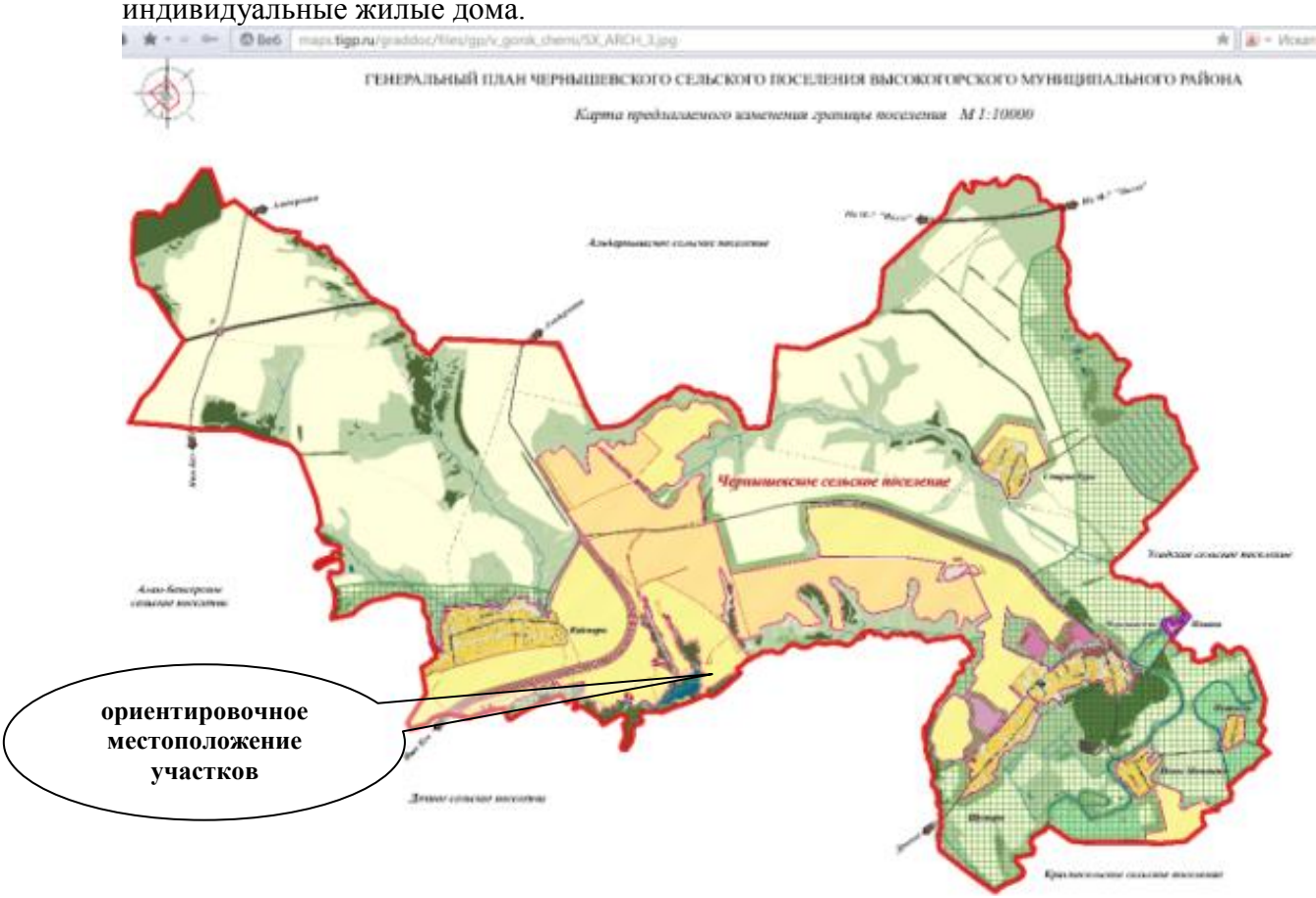


Рисунок 9-7 Генеральный план Чернышевского сельского поселения

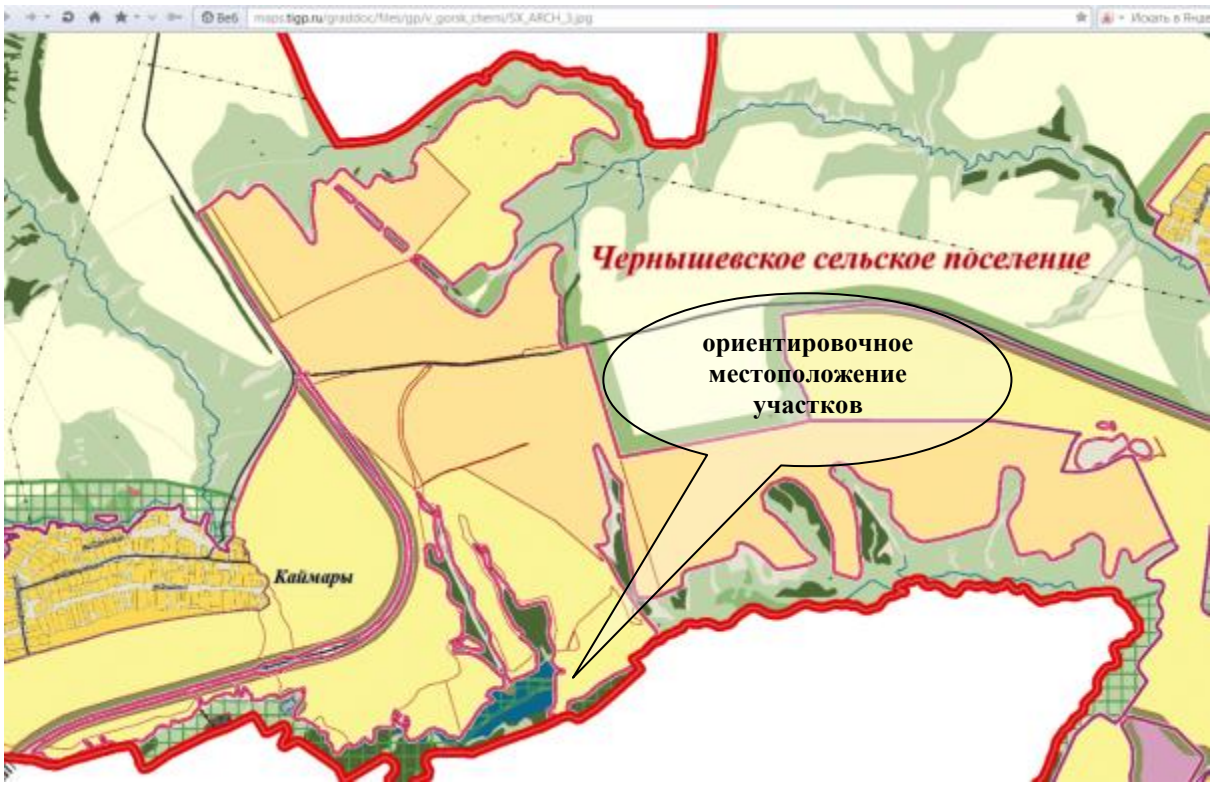


Рисунок 9-8 http://maps.tigp.ru/graddoc/files/gp/v_gorsk_cherni/SX_ARCH_3.jpg

СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ И ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ ЧЕРНЫШЕВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

Экономико-географическое положение. Современное использование территории Чернышевского сельского поселения

Чернышевское сельское поселение образовано в соответствии с Законом Республики Татарстан от 31 января 2005 года № 20-ЗРТ «Об установлении границ территорий и статусе муниципального образования «Высокогорский муниципальный район» и муниципальных образований в его составе».

В состав Чернышевского сельского поселения входят: деревня Чернышевка – административный центр, село Каймары, деревня Ивановка, деревня Новое Мамонино, деревня Старая Тура, деревня Шушары – рядовые населенные пункты.

Общая площадь Чернышевского сельского поселения составляет 4650 га. На территории поселения проживает 1023 человека, из которых 861 человек – в д.Чернышевка, 20 человек - в д.Ивановка, 27 человек - в с. Каймары, 21 человек – в д.Новое Мамонино, 14 человека – в д.Старая Тура, 80 человек – в д.Шушары. Средняя плотность населения составляет 22,0 чел. на 1 кв.м.

В Чернышевском сельском поселении имеются следующие общественные объекты: два детских дошкольных учреждения, средняя школа, сельский дом культуры, библиотека и объекты торговли.

Агропромышленный комплекс Чернышевского сельского поселения представлен недействующими фермами при населенных пунктах.

Транспортная связь Чернышевского сельского поселения с другими поселениями и районами Республики Татарстан в настоящее время осуществляется через региональные автомобильные дороги межмуниципального значения и дороги местного значения.

Транспортно-географическое значение Высокогорского муниципального района в ближайшем будущем будет постепенно увеличиваться в силу увеличения грузопотоков внутри республики и Российской Федерации за счет создания и дальнейшего развития транспортной инфраструктуры района и республики в целом.

Чернышевское сельское поселение и Высокогорский район занимают выгодное экономико-географическое положение, находясь на дорогах, соединяющих юг и север, запад и восток республики, представляет собой ресурсную (имеет достаточную ресурсную обеспеченность лесными, земельными ресурсами, нерудными полезными ископаемыми) и транзитную территорию.

Генеральный план Чернышевского сельского поселения учитывает прогноз общей численности населения всего поселения и населенных пунктов в его составе, разработанный в рамках Схемы территориального планирования Высокогорского муниципального района. Расчет перспективного числа жителей района строился на основании сложившихся тенденций протекания демографических процессов с учетом экологических ограничений, социальных и транспортного факторов.

Согласно данному демографическому прогнозу численность населения Чернышевского сельского поселения на первую очередь реализации генерального плана (2015г.) составит 1021 человек, на расчетный срок (2030г.) – 1013 человек.

Таблица 9. 3 – Прогноз численности населения Чернышевского сельского поселения, чел

Наименование	2009	2015	2030
Чернышевское сельское поселение – всего, в том числе:	**1023**	**1021**	**1013**
д.Чернышевка	861	859	850
д.Ивановка	20	24	26
с.Каймары	27	28	31
д.Новое Мамонино	21	20	19
д.Старая Тура	14	14	13
д.Шушары	80	76	74

Транспортная инфраструктура Высокогорского муниципального района интегрирована в транспортную сеть Республики Татарстан и представлена автомобильным, железнодорожным, авиационным и трубопроводным видами транспорта.

Транспортно-географическое значение Высокогорского района в ближайшем будущем будет постепенно увеличиваться в силу увеличения грузопотоков внутри самого района и в республике в целом за счет создания и дальнейшего развития районной и республиканской транспортной инфраструктуры.

Транспортная связь Чернышевского сельского поселения с другими поселениями и районами Республики Татарстан в настоящее время осуществляется через региональные автомобильные дороги и дороги местного значения.

Автодороги регионального значения представлены дорогами «Чернышевка-Шушары», «М-7 –Альдермеш», «Усадский спиртзавод-Чернышовка Каймары».

Автодороги местного значения представлены дорогами «Темофеевка-Старая Тура», «Подъезд к д.Мамонино», «Альдермеш-Чувашли-Яшь-Куч», «Ивановка-Новое Мамонино», «Шушары-Дачное».

Чернышевское сельское поселение и Высокогорский район занимают выгодное экономико-географическое положение, находясь на дорогах, соединяющих юг и север, запад и восток республики, представляет собой ресурсную (имеет достаточную ресурсную обеспеченность лесными, земельными ресурсами, нерудными полезными ископаемыми) и транзитную территорию.

Социально-экономический потенциал территории

Характеристика земельного фонда

Распределение земельного фонда по категориям и угодьям

Все земли, расположенные в границах той или иной территории, рассматриваются как ее земельные ресурсы, которые либо вовлечены в хозяйственный оборот, либо могут быть использованы в нём.

По Земельному Кодексу земельный фонд представлен 7 категориями, как части земельного фонда, выделяемые по основному целевому назначению и имеющие определенный правовой режим:

земли сельскохозяйственного назначения;

земли населенных пунктов;

земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;

земли особо охраняемых территорий и объектов;

земли лесного фонда;

земли водного фонда;

земли запаса.

Общая площадь Чернышевского сельского поселения составляет 4656,1 га (согласно картографическому материалу).

Земли лесного фонда занимают территорию 193,4 га, что составляет около 4,1% от всей площади сельского поселения (согласно картографическому материалу).

Земли водного фонда занимают 33,0 га территории сельского поселения.

Информация по остальным категориям земель территории сельского поселения отсутствует.

Распределение земельного фонда по формам собственности

Информация о наличии земель в федеральной собственности на территории Чернышевского сельского поселения отсутствует. Однако, согласно статье 8 Водного кодекса и статье 8 Лесного кодекса, водные объекты и лесные участки в составе земель лесного фонда находятся в федеральной собственности.

Таким образом, в границах Чернышевского сельского поселения ориентировочно 232,34 га земель в федеральной собственности, из которых 199,37 га земель лесного фонда, 32,97 га водного фонда.

Согласно данным Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан на территории поселения земельные участки, находящиеся в республиканской собственности, отсутствуют.

Информации о наличии земельных участков в иных видах и правах собственности на территории Чернышевского сельского поселения не имеется.

Производственные территории

На территории Чернышевского сельского поселения (с. Чернышевка) расположены предприятия по производству керамзитовых блоков и акриловых ванн.

В восточной части с. Чернышевка расположен ООО «Аэрокон», занимающийся изготовлением беспилотных летательных аппаратов.

В границах с. Чернышевка расположены складские помещения и сараи (4,16 га).

Агропромышленный комплекс

В настоящее время крупные сельскохозяйственные предприятия Чернышевского сельского поселения прекратили вести сельскохозяйственную деятельность. Так у с. Чернышевка расположены территории недействующих ферм.

Крестьянским фермерским хозяйством занимается КФХ «Абдрахманов», в чьём распоряжении козья ферма (300 голов), 15 голов крупного рогатого скота, 500 голов птиц.

На территории поселения вблизи с. Чернышевка функционирует зернохранилище КФХ «Гильмутдинов».

Также на территории поселения вблизи д. Чернышевка имеются недействующие склады ООО «Идель».

Лесной комплекс

Земельным кодексом Российской Федерации, к землям лесного фонда относят как покрытые, так и не покрытые лесом земли.

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, к землям лесного фонда относятся лесные земли (земли, покрытые лесной растительностью и не покрытые ею, но предназначенные для ее восстановления, - вырубки, гари, редины, прогалины и другие) и предназначенные для ведения лесного хозяйства нелесные земли (просеки, дороги, болота и другие). Все леса, за исключением лесов, расположенных на землях обороны и землях населенных пунктов, а также лесных насаждений, не входящих в лесной фонд, образуют лесной фонд.

Лесной фонд Чернышевского сельского поселения занимает территорию 193,4 га, что составляет 4,1% от всей площади сельского поселения. На территории сельского поселения расположены леса ГКУ «Пригородное лесничество» Высокогорского участкового лесничества и ГКУ «Ислейтарское лесничество» Ашитского участкового лесничества.

Распределение площади лесного фонда по целевому назначению и категориям защитности

Леса, расположенные на землях лесного фонда, по целевому назначению подразделяются на защитные, эксплуатационные и резервные леса.

На территории Чернышевского сельского поселения находятся защитные леса.

Защитные леса подлежат освоению в целях сохранения средообразующих, водоохранных, защитных, санитарно-гигиенических, оздоровительных и иных полезных функций лесов с одновременным использованием лесов при условии, если это использование совместимо с целевым назначением защитных лесов и выполняемыми ими полезными функциями. Защитные леса на территории поселения представлены следующими категориями лесов:

1) Леса, выполняющие функции защиты природных и иных объектов, из которых:

- лесопарковые зоны (156,7 га).

2) Ценные леса, из которых:

- противоэрозионные (36,7 га). Выделены на вершинах водоразделов с целью предотвращения смыва почв и образования новых оврагов.

В лесах, выполняющих функции защиты природных и иных объектов, запрещается проведение сплошных рубок лесных насаждений, за исключением случаев, предусмотренных

частью 4 статьи 17, частью 5.1 статьи 21 Лесного Кодекса, и случаев проведения сплошных рубок в зонах с особыми условиями использования территорий, на которых расположены соответствующие леса, если режим указанных зон предусматривает вырубку деревьев, кустарников, лиан.

Объекты социального и культурно-бытового обслуживания

На сегодняшний день в Чернышевском сельском поселении функционируют МБДОУ «Теремок» проектной мощностью 30 мест с численностью посещающих – 30 детей и МБДОУ «Сказка» проектной мощностью 15 мест, который также полностью заполнен.

В поселении имеется Чернышевская средняя общеобразовательная школа проектной мощностью на 100 учащихся. Численность обучающихся в школе составляет 100 человек. Заполняемость школы составляет 100% от проектной вместимости.

При школе имеются кружки детского творчества, которые посещают 40 детей Чернышевского сельского поселения.

Амбулаторно-поликлинические учреждения в Чернышевском сельском поселении отсутствуют.

Из учреждений культуры в Чернышевском сельском поселении функционируют Чернышевский сельский дом культуры вместимостью 300 мест и сельская библиотека мощностью 18851 экземпляров книжного фонда.

В Чернышевском сельском поселении спортивный зал размещен при школе площадью 162 кв.м. Плоскостные сооружения общеобразовательной школы представлены футбольным полем, общая площадь которого составляет около 1000 кв.м.

Общая торговая площадь существующих магазинов в Чернышевском сельском поселении составляет 183 кв.м.

В Чернышевском сельском поселении имеется два действующих кладбища в д.Чернышевка и с. Каймары, общей площадью 2,5 га, заполненность которых составляет 99%. Незаполненные территории составляют всего 0,025 га.

Потребность существующего населения Чернышевского сельского поселения в объектах обслуживания рассчитывалась в соответствии с существующей демографической структурой населения, а также в соответствии с нормативами, рекомендуемыми СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» и СП 42.13330.2011, Распоряжением Правительства РФ №1063-р «О социальных нормативах и нормах», Распоряжением Правительства РФ №1683-р «О методике определения нормативной потребности субъектов Российской Федерации в объектах социальной инфраструктуры» и другими отраслевыми нормами.

Транспортно-коммуникационная инфраструктура

Транспорт, наряду с другими инфраструктурными отраслями, обеспечивает базовые условия жизнедеятельности общества, являясь важным инструментом достижения социальных и экономических целей.

Транспортная структура Чернышевского сельского поселения является частью транспортной структуры Высокогорского муниципального района, которая в свою очередь интегрирована в транспортную сеть Республики Татарстан и представлена автомобильным транспортом.

В данном разделе рассматриваем существующую сеть автомобильных дорог общего пользования Чершышевского поселения в двух категориях (направлениях) по форме собственности и по функциональному назначению.

Автомобильные дороги и транспорт

1. По форме собственности *существующие автомобильные дороги Чернышевского сельского поселения представлены дорогами регионального и местного значения.*

Автомобильными дорогами регионального значения являются:

автомобильная дорога IV категории «Усадский спиртзавод-Чернышевка-Каймары», проходит в центральной части поселения через д.Чернышевка к автодороге М7 «Волга»-Альдермыш;

автомобильная дорога IV категории М7 «Волга»-Альдермыш, проходит от Альдермышского сельского поселения к с. Каймары;

автомобильная дорога IV категории «Чернышевка-Шушары», проходит в юго-восточной части поселения огибая д.Чернышевку с северной ее стороны;

автомобильная дорога без категории в направлении д.Яшь Кеч Дачного сельского поселения, проходит в западной части поселения, огибая с. Каймары с восточной стороны.

Автомобильными дорогами местного значения являются:

автомобильная дорога без категории «Шушары-Дачное», проходит по территории поселения в юго-восточной части от Дачного сельского поселения к д.Шушары;

автомобильная дорога без категории «Чернышевка–Подъезд к теплице», проходящая от деревни Чернышевка к деревне Новое Мамонино;

автомобильная дорога без категории «Темофеевка–Старая Тура», проходит от Усадского сельского поселения к деревне Старая Тура;

автомобильная дорога без категории «Ивановка-Новое Мамонино», проходящая в восточной части поселения от д.Ивановка к д.Новое Мамонино;

грунтовый подъезд к д.Новое Мамонино в восточной части поселения;

автомобильная дорога без категории «Альдермыш-Чувашли»-Яшь Кеч», из Альдермышского сельского поселения, пересекая территорию Чернышевского сельского поселения в западной части, в направлении к д.Яшь Кеч Дачного сельского поселения.

Перечень и протяженность автомобильных дорог в границах Чернышевского сельского поселения представлен в таблице

Таблица 9. 4 – Перечень автомобильных дорог Чернышевского сельского поселения

№ п/п	*Наименование дорог*	*Протяженность (в границах поселения) км.*	*в том числе*		
			асфальто-бетонное	*переходное*	*грунтовое*
Автодороги регионального значения					
1	*«Усадский спиртзавод-Чернышевка-Каймары»*	*8,3*	*8,3*		
2	*М7 «Волга»-Альдермыш*	*3,4*	*3,4*		
3	*«Чернышевка-Шушары»*	*3,0*	*3,0*		
4	*«Обход с. Каймары»*	*3,5*	*3,5*		
Автодороги местного значения (за исключением улично-дорожной сети населенных пунктов)					
1	*«Шушары-Дачное»*	*0,4*			*0,4*
2	*«Чернышевка–Подъезд к теплице»*	*0,8*			*0,8*
3	*«Темофеевка–Старая Тура»*	*2,0*			*2,0*
4	*«Ивановка-Новое Мамонино»*	*0,8*			*0,8*
5	*«Подъезд к д.Новое Мамонино»*	*0,3*			*0,3*
6	*«Альдермыш-Чувашли»-Яшь Кеч»*	*2,5*			*2,5*
	Всего	***25,0***	***18,2***		***6,8***

По функциональному назначению *все автодороги Чернышевского сельского поселения являются дорогами местного значения.*

Анализ существующего транспортного каркаса выявил ряд проблем, требующих решения. Учитывая тот факт, что население Чернышевского сельского поселения пользуется услугами учреждений здравоохранения, культуры и искусства, образования, предприятиями торговли и бытового обслуживания, используя личный и общественный транспорт, необходимо улучшение качества дорог за границами и в границах населенных пунктов.

Исходя из анализа местоположения, можно сделать вывод о среднем уровне ликвидности оцениваемой недвижимости для размещения здесь объектов согласно градостроительному регламенту.

Объекты недвижимости могут быть отчуждены на открытом рынке по цене, характерной для аналогичной недвижимости, без особых затруднений в силу расположения и потенциально возможного использования данных объектов.

10 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА.

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

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

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

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

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

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

Анализ НЭИ участка как вакантного

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

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

Необходимо проверить соответствие сделанных предположений критериям НЭИ.

Физическая осуществимость. Земельный участок с кад. №16:16:320705:4490 частично, а участок с кад. №16:16:000000:8688 почти полностью расположены в водоохранной зоне реки Каймарка, имеют переменный рельеф: покатый склон речной долины. Перспективы его возможной застройки и использования под жилищную застройку ограничены.

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

Вывод: *Таким образом, учитывая юридические ограничения, наиболее эффективным использованием участка является использование в соответствии с разрешенным использованием в зоне расположения объекта Ж2, с учетом проекта планировок поселка и физической осуществимости.*

11 АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

11.1Макроэкономический анализ ситуации в Российской федерации

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

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

Картина деловой активности. Март 2020 года[1].

В феврале 2020 г. рост ВВП, по оценке Минэкономразвития России, ускорился до 2,9 % г/г после 1,7 % г/г в январе. С начала года темп роста ВВП оценивается на уровне 2,3 % г/г. Значительное влияние на показатели экономической активности в феврале оказал календарный фактор (високосный год и 19 рабочих дней против 20 в феврале 2019 года). Темпы роста ВВП с исключением календарного фактора в феврале, по оценке, сохранились приблизительно на уровне января – 1,7–1,9 % г/г.

Наибольший вклад в рост ВВП в феврале внесли торговля и промышленное производство (по 1,0 п.п.). Ускорение роста наблюдалось как в продовольственном, так и в непродовольственном сегменте рынка. Темп роста в обрабатывающей промышленности в феврале ускорился до 5,0 % г/г после 3,9 % г/г в январе, в добывающей промышленности – до 2,3 % г/г (после снижения на 0,4 % г/г месяцем ранее). В то же время в электроэнергетике и водоснабжении в феврале наблюдалась слабая динамика, обусловленная, в первую очередь, более теплой, чем в прошлом году, погодой.

После околонулевых показателей 2019 г. строительный сектор в последние два месяца демонстрирует улучшение динамики. Темп роста объема работ по виду деятельности «Строительство» увеличился до 2,3 % г/г в феврале после 1,0 % г/г в январе и 0,4 % г/г в декабре 2019 года. В феврале сохранялась негативная динамика в транспортном комплексе, при этом темпы снижения грузооборота транспорта значительно замедлились – до -0,1 % г/г в феврале после -3,4 % г/г в январе. В условиях ухудшения внешнего спроса и введения в Китае ограничений на транспортное сообщение наиболее значительное снижение в январе-феврале демонстрировали показатели воздушного и морского грузового транспорта. Вместе с тем грузооборот автомобильного транспорта в январе–феврале активно рос (+ 17,4 % г/г с начала года).

Ключевая ставка Банка России с 10.02.2019г. - 6,00% годовых. Высокая ключевая ставка, с одной стороны, сдерживает необеспеченное кредитование и инфляцию, с другой – сдерживает развитие экономики.

Сальдированный финансовый результат организаций (без малого предпринимательства, банков, страховых организаций и государственных (муниципальных) учреждений) в действующих ценах за 2019 год составил +15414,2 млрд рублей (36,7 тыс. организаций получили прибыль в размере 17343,5 млрд рублей, 13,3 тыс. организаций имели убыток на сумму 1929,3 млрд рублей). Анализ прибыльности отраслей и их доли в ВВП показывает, что прибыльными и рентабельными являются в основном добывающие отрасли, металлургия, производство энергии и, незначительно, некоторые виды промышленных отраслей. Большинство компаний низкорентабельны, а 26,5% от всех предприятий - убыточны, что отражает стагнацию экономики.

[1] https://economy.gov.ru/material/news/kartina_delovoy_aktivnosti_mart_2020_goda.html

Такая в целом отрицательная динамика финансового состояния организаций наблюдается с 2016 года, что, на фоне закредитованности компаний, может отрицательно отразится на их финансовой устойчивости в ближайшем будущем.

При значительном росте прибыли отдельных организаций и банков рост инвестиций в основной капитал в 2019 году составил всего 1,7% (+5,4% в 2018г.), что подтверждает ухудшение финансового положения большинства компаний и ухудшение темпов экономического развития страны.

Рост реальной среднемесячной заработной платы снизился с +8,5% 2018/2017 до +2,9% 2019/2018[2].

Профицит исполнения консолидированного бюджета РФ и бюджетов государственных внебюджетных фондов за 2019г. составил 2115,0 млрд. руб.

Золотовалютные резервы Российской Федерации на 21.02.2020г. составили 563,1 млрд долл. США (+17,2% г/г), что обеспечивает полное покрытие внешнего долга и внешних обязательств, гарантии стабилизации в случае неблагоприятных экономических условий.

Таблица 11-1 Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	фев.20	янв.20	2019	4кв19	дек.19	ноя.19	окт.19	3кв19	2018
ВВП	**2,9***	**1,7***	**1,3**	**2,3***	**2,3***	**2,1***	**2,6***	**1,7**	**2,5**
Сельское хозяйство	**3,1**	**2,9**	**4,0**	**5,3**	**5,6**	**5,7**	**5,0**	**5,0**	**-0,2**
Строительство	**2,3**	**1,0**	**0,6**	**0,9**	**0,4**	**0,3**	**1,1**	**0,5**	**6,3**
Розничная торговля	**4,7**	**2,7**	**1,6**	**2,0**	**1,9**	**2,3**	**1,7**	**0,9**	**2,8**
Грузооборот транспорта	**-0,1**	**-3,4**	**0,6**	**-0,8**	**-1,3**	**-1,2**	**0,2**	**-0,3**	**0,2**
Промышленное производство	**3,3**	**1,1**	**2,3**	**1,8**	**1,7**	**0,7**	**3,0**	**3,1**	**3,5**
Добыча полезных ископаемых	**2,3**	**-0,4**	**2,5**	**0,0**	**0,5**	**0,1**	**-0,7**	**1,8**	**3,8**
добыча угля	-5,4	-8,8	1,6		-1,9	1,5	4,7		5,7
добыча сырой нефти и природного газа	2,7	0,0	2,5		-0,4	0,6	-0,4		2,9
добыча металлических руд	3,0	2,4	3,7		1,7	3,9	2,6		3,4
добыча прочих полезных ископаемых	-6,3	-12,9	2,4		26,1	1,0	-6,0		4,2
Обрабатывающие производства	**5,0**	**3,9**	**2,6**	**3,9**	**4,0**	**1,5**	**6,3**	**4,4**	**3,6**
пищевая промышленность	8,5	9,2	3,4		8,2	5,3	5,1		3,4
легкая промышленность	0,2	3,0	-1,6		6,2	0,1	-0,2		3,4
деревообработка	6,8	5,6	1,5		2,7	1,1	-0,4		11,4
производство кокса и нефтепродуктов	5,2	2,3	2,2		3,0	3,6	7,0		2,6
химический комплекс	10,6	3,5	5,1		5,2	7,5	8,6		3,0
производство прочей неметаллической минеральной продукции	6,2	4,3	4,2		1,4	1,7	0,7		0,4
металлургия	1,9	0,7	2,4		6,8	-2,4	7,8		1,9
машиностроение	9,4	5,2	5,1		2,9	2,4	12,3		6,1
прочие производства	3,2	10,0	-11,4		-13,2	-15,3	-18,5		6,8
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	**-0,2**	**-4,7**	**0,0**	**-0,9**	**-4,8**	**0,2**	**2,1**	**1,9**	**2,2**
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	**-1,4**	**1,0**	**-5,2**	**-11,7**	**-10,0**	**-12,9**	**-12,3**	**-4,9**	**2,9**

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Картина инфляции. Апрель 2020 года[3].

В марте 2020 г. инфляция ускорилась до 2,54 % г/г после 2,31 % г/г в феврале. Рост цен по отношению к предыдущему месяцу составил 0,6 % м/м в марте после 0,3 % м/м в феврале, с исключением сезонного фактора – 0,5 % м/м SA (после 0,2 % м/м SA в феврале).

Ключевыми проинфляционными факторами в марте стали ослабление рубля (по оценке, на 15,9 % по отношению к февралю в номинальном эффективном выражении после стабильной динамики в начале года), а также повышенный спрос в отдельных сегментах потребительского рынка. Вместе с тем дополнительный вклад указанных факторов в годовые темпы роста потребительских цен (по оценке, 0,2–0,3 п.п. в марте) оказался меньше, чем в предыдущие периоды волатильности на валютном рынке.

Продовольственные цены выросли на 0,8 % м/м SA в марте (после 0,2 % м/м SA в феврале и околонулевой динамики в январе). В прошедшем месяце наблюдалось удорожание продовольственных товаров за исключением плодоовощной продукции (крупы и бобовые, макаронные изделия, мясо и птица, сахар). При этом рост цен на плодоовощную продукцию замедлился (до 2,5 % м/м после 5,3 % м/м в феврале), что оказало сдерживающее влияние на

[2] https://statrielt.ru/index.php/arkhiv-analizov

[3] https://economy.gov.ru/material/news/kartina_inflyacii_aprel_2020_goda.html

продовольственную инфляцию в целом. За годовой период рост цен на продовольственные товары ускорился до 2,2 % г/г с 1,8 % г/г в феврале.

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Рисунок 11-1

Монетарная инфляция – показатель, очищенный от волатильных и регулируемых компонентов – также продемонстрировала ускорение. Темпы монетарной инфляции по отношению к аналогичному месяцу прошлого года в марте составили 2,6 % г/г (после 2,3 % г/г в феврале).

Основной вклад в рост монетарной инфляции внесло увеличение темпов роста цен непродовольственных товаров (0,5 % м/м SA в марте после 0,2 % м/м SA в среднем за предыдущие 12 месяцев). Наиболее выраженное ускорение наблюдалось в сегменте товаров длительного пользования, включая легковые автомобили, телерадиотовары, персональные компьютеры, а также электротовары и другие бытовые приборы.

В то же время рост цен на нерегулируемые услуги оставался сдержанным (0,4 % м/м SA и 3,0 % г/г в марте после соответственно 0,4 % м/м SA и 2,9 % г/г в феврале), в том числе на фоне введения ограничительных мер в отдельных сегментах рынка (туристические услуги, пассажирские перевозки).

Таблица 11-2 Индикаторы инфляции

	мар.20	фев.20	янв.20	дек.19	дек.18	дек.17	дек.16
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	2,3	2,4	3,0	4,3	2,5	5,4
в % к предыдущему месяцу	0,6	0,3	0,4	0,4	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,2	0,1	0,1	-	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,2	1,8	2,0	2,6	4,7	1,1	4,6
в % к предыдущему месяцу	1,0	0,6	0,7	0,7	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,8	0,2	0,0	0,0	-	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	2,3	2,5	3,0	4,1	2,8	6,5
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,0	0,2	0,1	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,1	0,2	0,2	-	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,0	3,0	2,8	3,8	3,9	4,3	4,9
в % к предыдущему месяцу	0,1	0,4	0,2	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,8	0,3	0,2	0,2	-	-	-
Базовая инфляция (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,6	2,4	2,7	3,1	3,7	2,1	6,0
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,1	0,2	0,1	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,1	0,0	0,1	-	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,6	2,3	2,5	2,9	3,4	2,6	5,8
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,2	0,2	0,1	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,1	0,1	0,1	-	-	-

*оценка Минэкономразвития России

Выводы и перспективы Российской экономики[4]

Общие экономические показатели пока положительны: до благоприятного уровня снижена инфляция, растет промышленное и сельскохозяйственное производство, восстановилось строительство, восстановился потребительский спрос, растет оптовая и розничная торговля, растут средства на счетах организаций и населения, укрепился банковский сектор, растут международные золотовалютные резервы. Своевременный сбор налогов и ежегодный профицит бюджета позволяет не только исполнять социальные планы и обязательства, но и вести масштабные инфраструктурные проекты: строятся новые дороги и мосты, восстанавливаются объекты инженерных коммуникаций, строятся и восстанавливаются коммунальные объекты. В этом немалую роль играют и частные инвестиции.

Вместе с тем, на фоне стабильно низкого спроса на продукцию и высоких кредитных ставок ухудшается финансовое положение, увеличивается закредитованность значительного числа производящих компаний и снизились до минимума объемы инвестиций. Это может привести к падению производства многих отраслей экономики, если централизовано не будут приняты меры по снижению налоговой и кредитной нагрузки на производящий бизнес и меры по стимулированию спроса. Возможно, измененный в январе 2020 года состав правительства РФ во главе с новым премьер-министром сменят экономический курс в направлении инвестиционного стимулирования и развитие спроса.

Сложившиеся в последние 30 лет в стране отношения частной собственности и стремление частного лица к прибыли, наряду с характерными для любого капиталистического общества пороками (коррупция, расслоение общества), легли в основу стимулирования труда, свободного рыночного ценообразования, предпринимательской активности, конкуренции, развития производственной науки и технологий с целью удовлетворения потребительского спроса, создания товарного многообразия, повышения качества и потребительских свойств товаров.

Вместе с ростом экономики развивается международная кооперация и специализация России, как крупнейшего мирового экспортера энергетических ресурсов (природный газ, нефть, электроэнергия, металлы) и импортёра высокотехнологических средств производства (оборудования и станков, сельскохозяйственной техники, автомобилей и их комплектующих) и товаров потребления широкого ассортимента. Однако, наряду с развитием международного экономического сотрудничества параллельно начались и негативные мировые политические процессы. Противоположность геополитических интересов между Западом и Востоком, между технологически высокоразвитыми и менее развитыми странами, борьба за ресурсы и за новые технологии, которая обострилась в последние несколько лет, дестабилизируют международные рынки, дестабилизируют национальные экономики и западных, и восточных стран. Взаимные экономические санкции, введение протекционистских пошлин нарушают сложившиеся международные экономические связи и, в целом, сдерживают развитие мировой экономики. С другой стороны, такая международная конкуренция заставляет перестраивать внутреннюю структуру каждой национальной экономики в пользу экономической самодостаточности: индустриально развитые страны стремятся найти альтернативные (не углеродные) источники энергии; а страны, обладающие энергетическими и сырьевыми ресурсами, создают у себя новые высокотехнологичные производства. Эти закономерные для мирового развития циклические процессы, а также полный отказ России от государственного директивного планирования экономики, учитывая её высокую зависимость от внешних финансово-экономических факторов, обусловили с 2014 года по настоящее время снижение темпов экономического роста. Именно с этим связаны резкие инфраструктурные перекосы (снижение роста отдельных отраслей и падение производств), временные провалы социального характера (снижение темпов роста доходов населения и спроса).

Таким образом, главными сложившимися условиями, гарантирующими дальнейший экономический рост России, являются:

[4] Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 08.04.2020 года (https://statrielt.ru/index.php/arkhiv-analizov)

- сложившаяся система государственного управления (вертикаль власти от президента до местных органов), обеспечивающая безопасность и законодательную дисциплину,
- стабильное законодательство (хозяйственное, налоговое),
- сложившаяся система финансово-экономических отношений (банковская, налоговая, таможенная, свободные рынки и конкуренция),
- интенсивное развитие транспортной и инженерной инфраструктуры в масштабе всей страны (строительство авто- и железных дорог, магистральных коммуникаций, строительство и реконструкция крупных энергетических объектов), которая в дальнейшем станет драйвером всех направлений развития. Это может позволить себе только мощная страна с сильным государством.

Развитие транспортной и энергетической инфраструктуры, создание ключевых транспортных артерий через территорию России позволит значительно улучшить товарообмен между странами Европы и Юго-Восточной Азии и наряду с развитием внутренней экономики принесёт России новые доходы и положительно отразится на развитии бизнеса и на благосостоянии населения.

Внешнеэкономическая сфера: самые крупные в мире газопроводы в Европу, Китай, Турцию; инфраструктура Северного морского пути.

Сегодня вызывает тревогу негативное влияние на мировую экономику эпидемии коронавируса COVID-19. Конец 2019 года «увенчался» появлением и быстрым распространением по всему миру новой коронавирусной инфекции COVID-19, от которого и на сегодня пока нет надежных средств лечения и вакцинации. Это повлекло введение по всей России, как и во всём мире, карантинных мер, остановку работы многих предприятий и грозит значительной деградацией и изменением структуры экономики.

Вирус появился в Китае в конце 2019 года, а сегодня индексы деловой активности уже упали ниже значений кризиса 2008 года. Снизились европейские индексы и основной американский фондовый индекс S&P-500, сокращаются мировая торговля, грузоперевозки и авиаперелеты.

Влияние пандемии сократило мировой спрос на сырьевые товары и усилилось обрушением мировых цен нефти в начале марта из-за резко нарастающей добычи сланцевой нефти в США (с 5 Мб/д в 2010 г. до 13 Мб/д (8 Мб/д – сланцевая) в 2019 году). При этом нужно учитывать, что США – самый крупный потребитель и переработчик и вышли на экспорт нефти лишь в ноябре 2019 года (впервые после 1953 года).

В результате падения рынка нефти, в условиях американского финансового доминирования и международной сырьевой (нефтяной) специализации России резко снизился курс рубля к доллару с 63 руб./долл.США 11.02.2020 года до 81 руб./долл.США 18.03.2020 года. Сейчас курс рубля повысился до 76-75 руб./долл.США.

Влияние на экономику пандемии

По причине высокой зависимости от доллара США, большого влияния спекулятивного мирового капитала и оттока из страны валютных накоплений, а также международной сырьевой специализации Россия тяжелее всех переносила экономические кризисы 1998, 2008 и 2014 годов – со значительной девальвацией рубля, падением доходов населения и внутреннего спроса. Поэтому сегодняшнее падение мировых цен нефти, карантинные условия и ограничения, сложное финансовое положение среднего и малого бизнеса, вероятно, тоже отразятся снижением макроэкономических показателей.

Распространение коронавируса по всему миру и связанное с этим прекращение работы многих компаний и предпринимателей, снижение мировых цен нефти, газа, металлов для производства снизило активность всех рынков и торгово-транспортных коммуникаций. В ближайшее время это вызовет волну разорений субъектов бизнеса по всему миру, включая Россию, девальвацию валют и инфляцию.

Возможность начала восстановления рынков и мировой экономики появится только после улучшения эпидемиологической ситуации. Многие вирусологи ожидают, что это произойдет не раньше начала июня-июля этого года.

Учитывая осложнение санитарно-эпидемиологической обстановки в связи с распространением нового вируса в стране Президентом России объявлен нерабочий период по 30 апреля 2020 года с целью локализации очагов заболеваний. При этом сохраняется работа организаций, выполняющих противоэпидемиологические мероприятия срочного характера, ключевых производственных и сельскохозяйственных предприятий, выполняющих неотложные работы, и организаций, обеспечивающих население продуктами питания, медицинскими и коммунальными услугами.

Остановлена или ограничена работа предприятий сферы услуг (туристического и гостиничного бизнеса, торговли промтоварами, общепита и бытовых услуг), а также пассажирского транспорта и строительства. Некоторые сотрудники, по возможности, переведены на удаленную работу (на дому) с использованием современных средств коммуникации и связи.

Сотрудникам остальных предприятий и организаций предложено соблюдать режим самоизоляции в домашних условиях для исключения распространения инфекции.

Запланированы и осуществляются дополнительные мероприятия и расходы государственного бюджета для поддержки населения и бизнеса. Всё это несомненно отрицательно отразится на результатах экономики, на доходах населения и бизнеса, на спросе рынка недвижимости и на строительной отрасли.

Перспективы рынка недвижимости

Из-за падения мировых цен нефти в 2015 году (и, как следствие, доходов бюджета РФ и девальвации рубля), негативных потоков СМИ о санкциях против России снизился потребительский спрос и, особенно, спрос на дорогостоящие товары. Учитывая, что инвестиции в недвижимость, как самый дорогостоящий товар, требуют благоприятной перспективы на десятки лет вперед, неуверенность на рынке недвижимости, вызванная падением темпов роста российской экономики, стала причиной его медленного восстановления в 2018-2019гг. Коррекция (снижение) цен недвижимости 2015–2017 годов и восстановление роста доходов населения оздоровили этот рынок и при общеэкономическом росте создали основу его дальнейшего поступательного развития. С 2019 года недвижимость немного дорожала.

Сегодня рынок жилой и нежилой недвижимости вполне сбалансирован, стабильно развивается и активизируется, цены на рынке (относительно себестоимости строительства) минимальные, но начали расти. Внедрение с 2019 года эскроу-счетов и переход от долевого строительства к банковскому кредитованию поэтапно решит проблему «обманутых дольщиков». Это незначительно повысит уровень цен недвижимости за счет включения банков и страховых компаний в схему финансирования. Уход с рынка неэффективных застройщиков и финансовый контроль банков сделают этот рынок менее рискованным и в дальнейшем снизят ставки банковского финансирования строительства.

Однако, появились и отрицательные симптомы: снижение мировых цен нефти и снижение курса рубля, вызванные негативными известиями о распространении коронавируса по всему миру (Китай, Южная Корея, Иран, Италия, другие страны). При отсутствии средств борьбы с вирусом это вызовет снижение активности всех рынков. При значительной зависимости нашей экономики от внешних факторов это может вызвать девальвацию рубля.

Сегодняшнее положение и тенденции в экономике говорят о необходимости сохранения накопленных средств, защиты их от обесценивания. Иностранные валюты (США, европейских стран, Японии) тоже могут быть неустойчивы в силу высоких госдолгов этих стран и ещё больших, чем в России, проблем с эпидемией коронавируса.

Следовательно, это ещё одна причина, чтобы по возможности сегодня покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, укрепления бизнеса, подготовки к окончанию пандемии и к будущему восстановлению рынков.

Социально-экономические показатели региона – Республики Татарстан.

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

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

В структуре валового регионального продукта Татарстана доля промышленности составляет 48,1%, сельского хозяйства – 5,6%, строительства – 8,1%, транспортировки и хранения – 4,8%.

Промышленный профиль Республики Татарстан определяют нефтегазохимический комплекс, крупные машиностроительные предприятия, производящие конкурентоспособную продукцию, а также развитое электро- и радиоприборостроение.

Татарстан – это регион высокоинтенсивного сельскохозяйственного производства. Занимая 2,2% сельхозугодий России, республика производит 4,2% ее валовой сельхозпродукции.

В Татарстане сформирована эффективная инвестиционная инфраструктура.

Активно развивается особая экономическая зона промышленно-производственного типа «Алабуга», где разместилось 57 резидентов, из них 33 предприятия ведут промышленно-производственную деятельность по выпуску конкурентоспособной продукции.

В стадии интенсивного развития находятся уникальный проект нового города и особая экономическая зона технико-внедренческого типа «Иннополис». Резидентами ОЭЗ «Иннополис» являются 84 компании, осуществляют свою деятельность 13 компаний-партнеров.

В республике функционирует пять территорий опережающего социально-экономического развития (ТОСЭР) в Набережных Челнах, Нижнекамске, Чистополе, Зеленодольске и Менделеевске, на которых зарегистрированы 62 резидента и еще 3 резидента находятся на стадии регистрации (по состоянию на 13.11.2019).

Республика Татарстан по основным макроэкономическим показателям традиционно входит в число регионов-лидеров Российской Федерации. По объему валового регионального продукта республика занимает 7 место среди субъектов Российской Федерации, сельскому хозяйству и объему инвестиций в основной капитал – 4 место, промышленному производству и строительству – 5 место, вводу жилья – 6 место, обороту розничной торговли – 8 место.

По итогам января 2020 года объем валового регионального продукта, по оценке, составил 169,7 млрд рублей, или 101,7% в сопоставимых ценах к уровню января 2019 года[5].

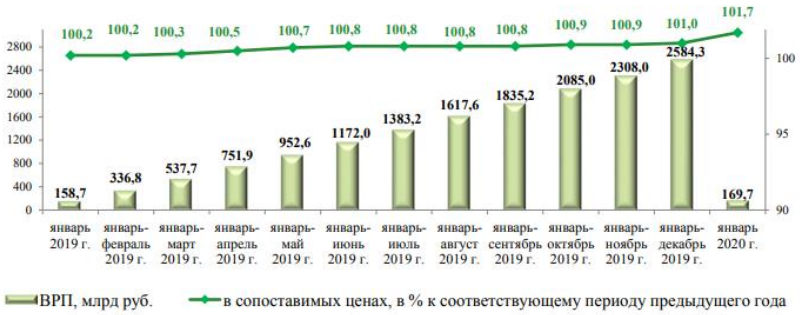


Рисунок 11-2 Динамика ВРП Республики Татарстан

Индекс промышленного производства составил 103,1% к уровню января 2019 года (в РФ – 101,1%), объем отгруженной продукции – 199,6 млрд рублей.

В структуре промышленности доля добычи полезных ископаемых составила 25,9%, обрабатывающих производств – 65,4%, обеспечения электрической энергией, газом и паром;

[5] http://mert.tatarstan.ru/rus/2020-god-4415989.htm

кондиционирования воздуха – 7,8%, водоснабжения; водоотведения, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 0,9%.

По объему промышленного производства Татарстан по итогам января 2020 года занимает в рэнкинге среди субъектов Российской Федерации 5 место, среди субъектов Приволжского федерального округа (далее – ПФО) – 1 место.

Объем продукции сельского хозяйства в январе текущего года составил 13,4 млрд рублей, или 102,6% в сопоставимых ценах к уровню января 2019 года (в РФ – 102,9%).

Объем строительных работ составил 12,6 млрд рублей, или 100,9% в сопоставимых ценах к уровню января 2019 года (в РФ – 101,0%). Введено 254,31 тыс. кв. метров общей площади жилья, или 108,62% к уровню января 2019 года (в РФ – 114,32%).

По объему строительных работ и вводу жилья в рэнкинге среди субъектов Российской Федерации по итогам 2019 года республика занимает 5 место, среди регионов ПФО – 1 место.

Оборот розничной торговли по итогам января 2020 года составил 76,1 млрд рублей, или 103,3% в сопоставимых ценах к уровню января 2019 года (в РФ – 102,7%). Республика Татарстан по обороту розничной торговли по итогам января 2020 года занимает в рэнкинге среди субъектов Российской Федерации 6 место, среди регионов ПФО – 1 место.

Индекс потребительских цен в январе 2020 года по отношению к декабрю 2019 года составил 100,3% (в РФ – 100,4%), в том числе на продовольственные товары – 100,6% (в РФ – 100,7%), непродовольственные товары – 100,1% (в РФ – 100,2%), услуги – 100,2% (в РФ – 100,2%). Татарстан среди 14 регионов ПФО по темпам инфляции находится на 8 месте (1 место – Саратовская область (100,8%); 14 место – Республика Мордовия, 100,1%).

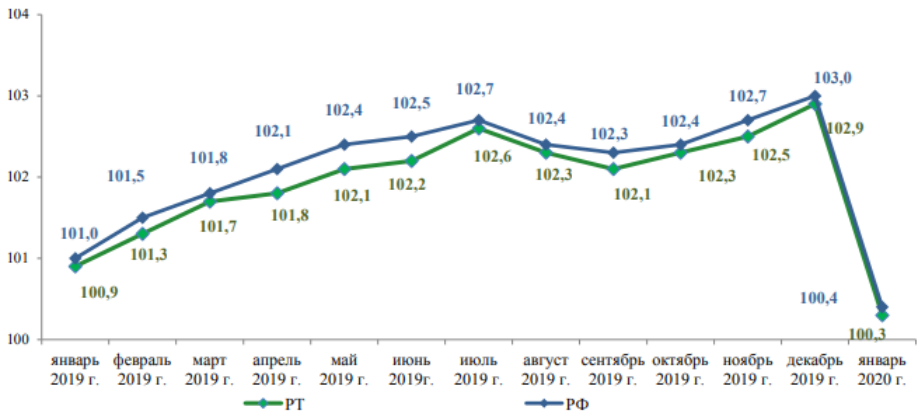


Рисунок 11-3 Динамика индекса потребительских цен, в % к декабрю предыдущего года

Среднемесячная начисленная заработная плата по итогам января 2020 года в республике составила 37 039,9 рублей и увеличилась на 7,3% по сравнению с январем 2020 года (в РФ – на 9,1%), реальная заработная плата – на 4,9% (в РФ – на 6,5%).

Основные тенденции социально-экономического развития РТ в январе-феврале 2020г.[6]

Что касается макроэкономических показателей - по итогам двух первых месяцев года – индекс промышленного производства в Татарстане составил 105,1% к уровню соответствующего периода предыдущего года, объем отгруженной продукции, в свою очередь – 433,3 млрд рублей.

Оборот розничной торговли составил 151,5 млрд рублей или 103,7% в сопоставимых ценах к уровню января-февраля 2019 года, в том числе по непродовольственным товарам – 87,1 млрд рублей (102,9%), по пищевым продуктам, включая напитки и табачные изделия – 64,3 млрд рублей (104,8%).

Индекс потребительских цен в феврале 2020 года по отношению к декабрю 2019 года составил 100,7%, в том числе на продовольственные товары – 101,1%, непродовольственные товары – 100,3%, услуги – 100,7%.

[6] http://mert.tatarstan.ru/rus/index.htm/news/1715709.htm

Министерством экономики Татарстана сформирован рейтинг социально-экономического развития муниципальных районов и городских округов республики за январь-февраль 2020 года[7]. В общем рейтинге за январь-февраль 2020 года лидирующие позиции традиционно заняли г. Казань (1 место), Альметьевский (2 место) и Лаишевский (3 место) муниципальные районы.

Муслюмовский и Сабинский муниципальные районы поднялись в рейтинге на 5 позиций. Данные изменения обусловлены снижением уровня безработицы, увеличением площади жилых домов, введенных в эксплуатацию.

В расчете на душу населения объем отгруженной продукции в среднем по республике составил 111,02 тысяч рублей, среди муниципальных образований республики наиболее высокие результаты по этому показателю в Альметьевском (784,1 тыс. рублей), Нижнекамском (302,2 тыс. рублей) и Новошешминском (238,3 тыс. рублей) муниципальных районах.

По состоянию на 1 марта 2020 года уровень зарегистрированной безработицы в республике составил 0,61%. В 33 муниципальных образованиях данный показатель ниже среднереспубликанского значения. Наименьший уровень безработицы зарегистрирован в Актанышском (0,15%), Алексеевском и Лаишевском (по 0,22%) муниципальных районах.

За январь-февраль 2020 года в Республике Татарстан введено в эксплуатацию 0,148 кв. метров общей площади жилья в расчете на душу населения. Наибольшая площадь жилья на душу населения введена в Пестречинском (1,894 кв. метров), Лаишевском (0,790 кв. метров) и Высокогорском (0,618 кв. метров) муниципальных районах.

Показатели социально-экономического развития г.Казань

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

Общая площадь Казани составляет 614,2 кв. км. Численность постоянного населения города на 1 января 2019 года составила 1 251,969 тыс. человек. Территориально город разделен на 7 районов.

С апреля 2009 года Казань имеет право официально именоваться «Третьей столицей России».

Лидирующие позиции:

- 3 место в рейтинге популярных туристических городов России в 2018 году. Топ - 3. 1 и 2 места – Санкт-Петербург и Москва.
- 1 место в рейтинге социально-экономического развития муниципальных образований Республики Татарстан в 2018 году.
- 3 место в рейтинге креативных городов России в 2018 году. Топ-3. 1 и 2 места – Москва и СанктПетербург.
- 3 место в рейтинге лучших городов России для жизни и работы в комфортных условиях в 2018 году. Топ-3. 1 и 2 места – Тюмень и Москва.
- 3 место в рейтинге городов России по уровню качества жизни в 2018 году. Топ-3. 1 и 2 места – Тюмень и Москва.
- 3 место в рейтинге «Умных городов» России в 2018 году. Топ-3. 1 и 2 места – Москва и Санкт-Петербург.
- 1 место в рейтинге российских городов с вкусной региональной кухней в 2018 году. 2 и 3 места – Санкт-Петербург и Москва.
- 3 место в рейтинге самых безопасных городов России в 2018 году. Топ-3. 1 и 2 места – Екатеринбург и Москва.
- 3 место в Национальном рейтинге состояния инвестиционного климата в субъектах Российской Федерации в 2018 году, (Республика Татарстан в том числе г.Казань).

[7] http://mert.tatarstan.ru/rus/index.htm/news/1722881.htm

- 3 место в Рейтинге по глобальному индексу инновационных городов в 2018 году (Innovation cities global index 2018) из 20 российских городов (1 и 2 места – Москва и Санкт-Петербург), 375 место из 500 городов мира (1 и 2 места – Токио и Лондон).
- 4 место в рейтинге городов России с самым высоким качеством жизни в 2018 году. Топ-5. 1, 2 и 3 места – Тюмень, Грозный и Москва.

Валовый территориальный продукт Казани в 2019 году, по предварительной оценке, достиг 806,9 млрд руб. против 768,1 млрд руб. Рост в сопоставимых ценах составил 1,3%. Об этом говорится в отчете исполкома Казани, представленном на сессии городской думы.

Согласно документу, объем отгруженных товаров собственного производства достиг 430,6 млрд руб. (+0,1%), промышленное производство выросло на 2,8%. Инвестиции в экономику Казани составили 205,9 млрд руб. с ростом на 3,1%. Оборот розничной торговли составил 553,7%, увеличившись лишь на 0,1%.

Таблица 11-3 Основные параметры прогноза социально-экономического развития муниципального образования г.Казань[8]

Показатели	Единица измерения	2018 г.	2019 г. оценка	2020 г. прогноз	2021 г. прогноз	2022 г. прогноз
Численность постоянного населения (на начало года)	тыс.чел.	1 243,5	1 252,0	1 260,5	1 269,2	1 278,0
	%	100,9	100,7	100,7	100,7	100,7
Валовой территориальный продукт	**млрд. руб.**	**768,1**	**806,9**	**840,3**	**883,6**	**934,6**
	в % к предыдущему году в сопоставимых ценах	103,2	101,3	101,3	101,5	102,0
Индекс потребительских цен, в среднем за период	в % к предыдущему году	**102,5**	**105,0**	**103,7**	**104,0**	**104,0**
Объем отгруженных товаров, выполненных работ и услуг	млн.руб.	**428 253,2**	**448 695,5**	**474 641,0**	**501 261,6**	**527 318,9**
Индекс промышленного производства (ИПП)	в % к предыдущему году в сопоставимых ценах	104,8	100,0	102,3	101,6	101,2
Объем инвестиций в основной капитал	**млн. руб.**	**190 111,1**	**205 906,8**	**229 181,3**	**253 612,8**	**279 201,2**
	в % к предыдущему году в сопоставимых ценах	100,7	103,1	107,0	106,3	105,8
Оборот розничной торговли	**млн.руб.**	**532 364,1**	**573 168,7**	**598 405,8**	**636 945,2**	**680 316,8**
	в % к предыдущему году в сопоставимых ценах	107,3	102,3	100,8	102,4	102,8
Объем платных услуг населению	**млн.руб.**	**72 915,4**	**78 557,6**	**84 722,0**	**91 545,5**	**98 918,6**
	в % к предыдущему году в сопоставимых ценах	102,2	103,0	103,5	103,5	103,5
Численность работников предприятий и организаций, формирующих фонд заработной платы	тыс.чел.	625,0	624,4	624,4	625,0	625,6
Фонд заработной платы	**млн.руб**	**236 247,5**	**254 278,4**	**272 614,1**	**294 055,7**	**318 405,9**
	в % к предыдущему году	108,7	107,6	107,2	107,9	108,3
Начисленная среднемесячная заработная плата на одного работника	**рублей**	**37 933,9**	**40 771,0**	**43 664,7**	**47 033,9**	**50 796,7**
	в % к предыдущему году	108,5	107,5	107,1	107,7	108,0
Среднемесячная зарплата работников малого бизнеса	рублей	24 721,9	24 969,1	25 218,8	25 597,1	25 955,5
	в % к предыдущему году	106,6	101,0	101,0	101,5	101,4
Численность безработных, зарегистрированных в службах занятости (на конец периода)	чел.	3 287,0	3 920,0	4 300,0	4 115,0	4 110,0
Уровень зарегистрированной безработицы	**%**	**0,51**	**0,61**	**0,67**	**0,64**	**0,64**

[8] https://www.kzn.ru/meriya/ispolnitelnyy-komitet/komitet-ekonomicheskogo-razvitiya/

Ведущими отраслями промышленности Казани являются: химическая промышленность, пищевая промышленность, машиностроение и электроника.

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

В городе создана эффективная система поддержки развития инновационно-инвестиционной инфраструктуры, включающая в себя сеть технопарков и технополисов, бизнес-инкубаторов, инвестиционно-венчурное финансирование, систему поддержки новых инновационных компаний на этапе стартапа. На территории г.Казани функционирует 30 субъектов инфраструктуры имущественной поддержки малого и среднего предпринимательства.

Потребительский рынок города Казани имеет устойчивое состояние и его можно охарактеризовать как стабильный с соответствующим уровнем насыщенности товарами и услугами, развитой сетью предприятий торговли, общественного питания, бытового обслуживания населения, и высокой предпринимательской активностью.

Сегодня Казань – столица спорта и центр крупнейших мировых спортивных событий. В 2009 году город стал местом проведения Всероссийского форума «Россия — спортивная держава», а также получила Национальную премию «Золотая команда России» в номинации «Спортивная столица». В 2013 году в г.Казани состоялась XXVII Всемирная летняя универсиада. Благодаря Универсиаде Казань кардинально преобразилась, стала комфортным, красивым и уютным, современным городом. В 2014 году прошли крупные турниры: чемпионат мира по фехтованию, первый в истории Кубок мира по хайдайвингу, чемпионат Европы по бадминтону, 8 различных чемпионатов России. В 2015 году в Казани проходил 16-й чемпионат мира FINA по водным видам спорта. В июне-июле 2017 года Казань приняла матчи Кубка конфедераций FIFA. Четыре футбольных матча в столице РТ посетили более 150 тыс. человек, включая 5 тыс. иностранных болельщиков. В июне-июле 2018 года Казань приняла Чемпионат мира по футболу FIFA и провела шесть футбольных матчей. Казань вошла в топ-3 самых популярных городов у российских туристов в дни матчей чемпионата мира по футболу FIFA-2018. В августе 2019 года состоялся 45-й мировой чемпионат по профессиональному мастерству по стандартам «Ворлдскиллс».

Казань развивает все сферы туризма: городской, культурный, событийный, семейный, гастрономический, деловой, спортивный, медицинский, паломнический и образовательный. Туристический поток в Казани в 2018 году достиг 3,2 млн. человек, что на 14% превышает показатель предыдущего года. Это в 6 раз больше, чем в 2005 году, когда город праздновал тысячелетие, и в 2 раза больше, чем в год проведения Всемирной летней Универсиады-2013. Казань стала пятым городом в России, число туристов в котором превысило отметку в 3 миллиона.

Выводы:

Вспышка нового коронавируса (COVID-19), объявленная Всемирной организацией здравоохранения как «глобальная пандемия» 11 марта 2020 года, повлияла на мировые финансовые рынки. Рыночная активность подвергается воздействию во многих секторах. Практически одновременно обвалился мировой рынок нефти, за ним — фондовые рынки, курс рубля и акции крупнейших российских компаний. Страны, в том числе Россия, начали закрывать границы и в целом переходить на околовоенное положение.

Ограничительные меры, связанные с пандемией короновируса, привели к снижению инвестиционной и деловой активности в России, сокращению частного потребления, закрытию торговых центров и большей части операторов розничной торговли. В первую очередь пострадали компании из туристических и гостиничных секторов, авиационные и железнодорожные компании, розничный сектор сферы услуг и питания.

На российском рынке недвижимости в конце марта и начале апреля наблюдались следующие тенденции:

- отток денежных средств с депозитных счетов населения, часть из которых инвестированы в недвижимость, как в «тихую гавань» в кризисное время;
- уход одной части продавцов с рынка продажи объектов недвижимости, при этом другая часть подняла стоимость по ранее выставленным на продажу объектам, что в целом соответствует «поведенческим» тенденциям в кризисы 2008 и 2014 годов. В массе же своей цены находятся под давлением и начинают снижаться;
- предоставление скидок арендодателями своим арендаторам из числа отраслей, наиболее пострадавших в текущий кризисный период, в первую очередь это касается арендаторов торговых центров и street-retail;
- отказ от сделок и/или приостановка переговоров со стороны крупных участников рынка офисной и торговой недвижимости Москвы;
- запрос скидок со стороны арендаторов площадей бизнес-центров.

Прогнозы на рынке недвижимости на 2020 год[9]:

На рынке предложений будет наблюдаться турбулентность, на сопоставимые объекты цены могут отличаться существенно – одни продавцы будут снижать цены, а другие повышать, часть объектов уйдет с рынка, могут появиться «залоговые» активы по кризисным ценам. В целом ситуация будет напоминать кризис 2014 года. Неопределенность на рынке будет являться препятствием для заключения сделок купли-продажи и аренды объектов недвижимости, в том числе и в инвестиционных целях.

В ближайшее время на рынке могут вновь появиться сделки с объектами недвижимости, которые выступают залогом по кредитам по причине возникновения проблем с выплатой долгов. Ставки капитализации начнут реагировать на ситуацию на рынке в сторону повышения.

Большинство участников рынка ожидает существенные изменения на рынке. Тенденции последних лет усилятся. В России ожидается ускоренное развитие рынка онлайн услуг, увеличение числа компаний, которые полностью или частично перейдут на удаленный режим работы, уменьшение количества офисов с открытой планировкой этажей, закрытию части торговых центров и компаний из сектора розничных услуг, существенного снижения ставок аренды и цен продаж по наименее ликвидным объектам.

11.2 Определение сегмента рынка

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

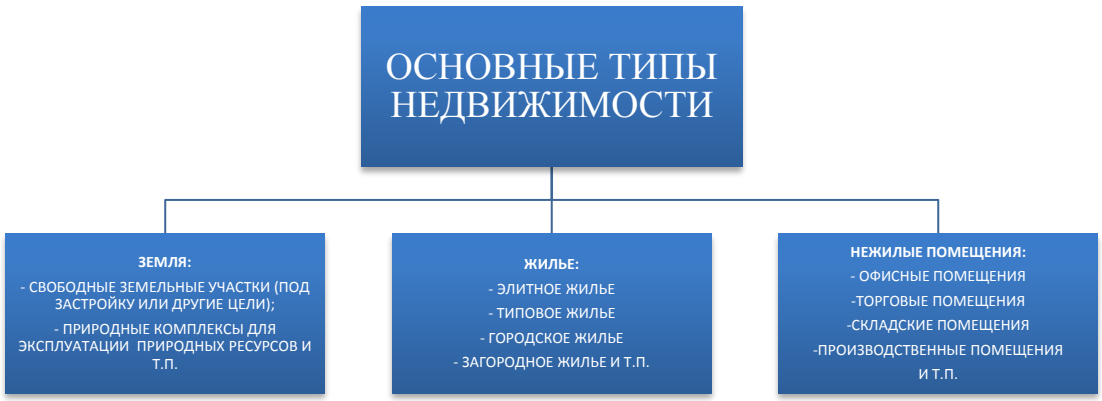


Рисунок 11-4 – Основные сегменты рынка недвижимости

[9] https://zdanie.info/city/Казань/новости/news/14190

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

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

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

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

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

Земли сельскохозяйственного назначения

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

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

Земли населенных пунктов

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

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

Использование земель поселений определяется в соответствии с зонированием их территорий, то есть делением на зоны при градостроительном планировании развития

территорий и поселений с определением видов градостроительного использования установленных зон и ограничений на их использование. В соответствии с ЗК РФ выделяют следующие территориальные зоны: жилые; общественно-деловые; производственные; инженерных и транспортных инфраструктур; рекреационные; сельскохозяйственного использования; специального назначения; военных объектов; иные.

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

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

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

Земли промышленного и иного специального назначения

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

Земли особо охраняемых территорий и объектов

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

Земли лесного фонда, земли водного фонда и земли запаса

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

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

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

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

Наименование вида разрешенного использования

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

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

3 Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок;

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

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

6 Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц;

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

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

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

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

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

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

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

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

15 Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования;

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

Оцениваемые земельные участки относятся к категории населенных пунктов, имеет разрешенное использование под ИЖС. В дальнейшем будем рассматривать этот сегмент.

11.3 Мониторинг цен на земельные участки[10]

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 11-4

МОНИТОРИНГ ЦЕН ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И АРЕНДНЫХ СТАВОК ПО СОСТОЯНИЮ НА 01.09.2019

Разрешенное использование в разрезе месторасположения земельного участка	Диапазон цен на земельные участки		
	минимальная цена	максимальная цена	наиболее часто встречающиеся значения
Высокогорский муниципальный район			
п.Высокая Гора (торговля)	1 300	3 750	1 500
п.Высокая Гора (промышленное назначение)	600 (мин. 240)*	1 500 (макс. 3 700)*	800
Высокогорский муниципальный район (промышленное назначение)	250	900	500
п.Высокая Гора, п.Усады, п.Новый Поселок, д.Калинино. д.Клетни, с.Семиозерка, п.Дачное, с.Шигали, п.Озерный, с.Камаево, п.Бирюли, д.Чернышевка, с.Ильино, д.Эстачи, с.Дубьязы (ИЖС)	500 (мин. 170)*	2 150	800
с.Пановка, с.Пермяки, с.Ямашурма, с.Ювас, с.Бимери, с.Чепчуги, д.Малый Сулабаш, д.Асянь, д.Куркачи, с.Тимофеевка, с.Камаево, с.Каймары (ИЖС)	200	600 (макс. 1 300)*	450
с.Янга-Аул, с.Большие Ковали, с.Мемдель, д.Кундурла, д.Русско-Татарская Айша, с.Дубъязы, д.Б.Сулабаш, с.Большие Ковали, с.Шапши, с.Казаклар, с.Кундурлад, д.Апсабаш (ИЖС)	85	300 (макс. 1 000)*	200

Рынок земельных участков под индивидуальное жилищное строительство в зоне оцениваемого объекта

В данном отчете представлен анализ земельных участков под индивидуальное жилищное строительство в Высокогорском районе в с.Каймары. Сбор данных для проведения анализа земельных участков производился на основании информации размещенной на сайте https://www.avito.ru/,

[10] Мониторинг цен объектов недвижимости, земельных участков и арендных ставок по состоянию на 01.09.2019 (разработан НП «Союз оценщиков РТ»)

Таблица 11-5 Предложение земельных участков площадью более 1 га под ижс на незначительном удалении от г. Казани

Наименования показателей		Объекты-аналоги		
		1	2	3
-	Текст объявления	4,3 гектара! ижс, со всеми коммуникациями. 20 км от границы с городом, 40 км от центра. Высокогорский район, село Инся. Большой, ровный участок подходит для строительства коттеджного поселка, создания частной усадьбы. По ГПЗУ у участка широкая сфера применения - возможно пчеловодство, содержание животных, постройка блокированных домов (таунхаусов) или домов ижс, землю можно межевать. Хороший вид на пролесок, рядом озеро. Чистейшая экология. Асфальтовая дорога от Казани. Газ, электричество, централизованная вода. У участка очень низкий налог, что делает его прекрасной инвестицией на будущее (участков вблизи города таких размеров по такой цене больше нет среди предложений). Круглогодичный автобус, школа, детский сад, мечеть. Участок относится к населенному пункту, при этом находится в тихом, зеленом месте. ГПЗУ, тех условия на газ получены, установлен счетчик на электричество. Я собственник. Звоните, буду рада ответить на вопросы)	Продаётся участок в Высогорском р-н, село Чубарова. Живописное место, на берегу реки Казанка. Газ, Вода, электричество на соседнем участке. По всем вопросам звонить	Продам участок 210141 кв.м., земли поселений (ИЖС), находиться по адресу в Пестрецах. Участок ровной формы. Хорошее место для воплощения Ваших идей. Документы готовы к продаже. Кадастровый номер 16:33:121413:417.
1.1	Место нахождения	Высокогорский район д. Инся (30-40 км)	Высокогорский район, д. Чубарово (30-40 км)	Пестречинский р-н, с. Пестрецы, Садовая (30-40 км)
1.2.	Район РТ	Высокогорский район	Высокогорский район	Пестречинский район
1.3	Назначение	под ИЖС	земли населенных пунктов, ижс	земли населенных пунктов, ижс
1.4	Площадь, кв.м.	42 800,0	10 125,0	210 141,0
	Подъездные пути	грунт	грунтовые	с твердым покрытием
	Коммуникации	электричество	электричество вдоль границы участка	электричество вдоль границы участка
1.5	Вид права	нет	собственность	собственность
1.6	Ограничения (обременения) земельного участка	рыночные	нет	нет
1.7	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные
1.8	Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные
1.9	Дата продажи	Июль 2020	Июнь 2020	Март 2020
1.10	Стоимость земельного участка, руб.	8 000 000	3 000 000	35 000 000
1.11	Цена предложения за 1 кв. м, руб.	186,92	296,30	166,55
1.12	Источник информации	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_4.28_ga_izhs_1851810706	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_1.02_ga_izhs_1928817249	https://www.avito.ru/pestretsy/zemelnye_uchastki/uchastok_21.01_ga_izhs_1277691535

11.4 Ценообразующие факторы, оказывающие влияние на рыночную стоимость коммерческой недвижимости

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

Основные ценообразующие факторы земельных участков:

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

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

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

Таблица 11-6 Элементы сравнения для земельных участков

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

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

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

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

Таблица 11-7 – Скидка на торг

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ[2]	По регионам[3]		
					А группа	Б группа	В группа
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	0,85	0,97	**0,91**	**0,93**	**0,90**	**0,89**
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	0,86	0,98	**0,92**	**0,94**	**0,91**	**0,90**
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	0,84	0,98	**0,90**	**0,92**	**0,89**	**0,88**
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	0,78	0,93	**0,85**	**0,88**	**0,84**	**0,81**
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	0,77	0,94	**0,85**	**0,88**	**0,84**	**0,81**
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,69	0,91	**0,79**	**0,83**	**0,77**	**0,74**
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	0,75	0,91	**0,82**	**0,86**	**0,80**	**0,78**

Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2161-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-04-2020-goda

01.04.2020

Примечание к таблице:

1. Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения,

- верхняя граница – участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой.

3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Месторасположение объектов оценки является территорией, прилегающей к г.Казань и относится к Б-группе.

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 11-8 Коэффициент уменьшения/увеличения в зависимости от площади участка под индивидуальное жилищное строительство

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R^2 коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,722	-0,15	K s = (So/Sa) ^- 0,15
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,671	-0,18	K s = (So/Sa) ^- 0,18
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,654	-0,20	K s = (So/Sa) ^- 0,20
поселения до 50 тыс. человек	0,639	-0,23	K s = (So/Sa) ^- 0,23

01.04.2020

Категория земельного участка	R^2 - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,655	-0,26	K s = (So/Sa) ^- 0,26
Земли сельскохозяйственного назначения	0,697	-0,31	K s = (So/Sa) ^- 0,31

Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2168-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-04-2020-goda

Исследование рынков земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия или отсутствия благоустройства и дорожной

инфраструктуры для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации и вполне устойчива по времени действия.

Таблица 11-9 Корректировка на благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	**Среднее значение**
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не ограждённые, не освещенные			**1,00**
	при наличии только одного из видов благоустройства:			
2	Обеспеченные подъездной **автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием** (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,06	1,19	**1,12**
3	Обеспеченные собственными внутренними **автодорогами и площадками с твердым покрытием** (в зависимости от качества)	1,04	1,21	**1,12**
4	Обеспеченные подъездной **железнодорожной веткой**, смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной ж/дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью. - **Для участков производственного и складского назначения**	1,03	1,20	**1,11**
5	**Огражденные** по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным)	1,10	1,25	**1,17**
6	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым)	1,02	1,11	**1,06**
7	Обеспеченные системой **освещения** территории (опоры, линия, фонари - в зависимости от качества)	1,01	1,05	**1,03**

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах нижней границы и верхней границы в зависимости от качества, технического состояния, изношенности элементов благоустройства.

Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2170-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-04-2020-goda

Увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом:

Таблица 11-10 Среднерыночные корректирующие коэффициенты на наличие коммуникаций для стоимости земельных участков

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура ((незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	**Среднее значение**
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			**1,00**
	при наличии только одного вида коммуникаций:			
2	Обеспеченные центральной **электроэнергией** 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,06	1,14	**1,09**
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,04	1,09	**1,06**
4	Обеспеченные **водопроводом** (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	**1,07**
5	Обеспеченные **канализацией** (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,14	**1,07**
6	Обеспеченные центральным **газоснабжением природным газом**	1,05	1,27	**1,14**
7	Обеспеченные центральным **теплоснабжением**	1,06	1,16	**1,10**

Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2162-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-04-2020-goda

Таблица 11-11 Корректирующие коэффициенты на расстояние от обл.центра для цен земельных участков, расположенных в регионах городов-миллионников

Данные для корректировки цен земельных участков под ИЖС в регионах городов-миллионников в зависимости от расстояния до облцентра

Расстояние, км		аналог							
		<10	10-20	20-30	30-40	40-50	50-70	70-100	>100
объект оценки	<10	**1,00**	1,45	1,72	1,92	2,09	2,30	2,59	2,74
	10-20	0,69	**1,00**	1,19	1,33	1,45	1,59	1,79	1,89
	20-30	0,58	0,84	**1,00**	1,12	1,22	1,34	1,51	1,59
	30-40	0,52	0,75	0,89	**1,00**	1,09	1,20	1,35	1,42
	40-50	0,48	0,69	0,82	0,92	**1,00**	1,10	1,24	1,31
	50-70	0,43	0,63	0,75	0,83	0,91	**1,00**	1,12	1,19
	70-100	0,39	0,56	0,66	0,74	0,81	0,89	**1,00**	1,06
	>100	0,37	0,53	0,63	0,70	0,76	0,84	0,95	**1,00**

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. 2018 год (табл.65).

Анализ ликвидности объекта

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

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

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

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

Недвижимость в рейтинге ликвидности активов

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

Ликвидность активов (по убыванию):

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

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

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

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

Факторы, влияющие на ликвидность недвижимости

При измерении ликвидности в расчёт принимаются:

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

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

Основные факторы, повышающие ликвидность недвижимости

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

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

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

Ликвидность разных типов недвижимости (по убыванию):

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

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

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

Таблица 11-12 Сроки ликвидности, сроки продажи, экспозиции – типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.04.2020г.

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ[2], мес.	По регионам[3]		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки **населённых пунктов** (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений)	2	9	5	4	5	6
2	Земельные участки населённых пунктов для **сельскохозяйственного использования**, а также участки земель сельскохозяйственного назначения **для дачного строительства, для садоводства**	5	14	9	7	10	11
3	Земельные участки категории **промышленности,** транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	4	17	9	7	10	11
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	24	13	10	14	16

СтатРиелт 01.04.2020

Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2159-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-04-2020-goda

Как видно из расчетных данных, приведенных выше, срок экспозиции земельных участков населенных пунктов для размещения жилых зданий составил по состоянию на 01.01.2020г. от 2 до 9 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 11-13 Градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации[11]

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

Выводы:

Вспышка нового коронавируса (COVID-19), объявленная Всемирной организацией здравоохранения как «глобальная пандемия» 11 марта 2020 года, повлияла на мировые финансовые рынки. Рыночная активность подвергается воздействию во многих секторах. Практически одновременно обвалился мировой рынок нефти, за ним — фондовые рынки, курс рубля и акции крупнейших российских компаний. Страны, в том числе Россия, начали закрывать границы и в целом переходить на околовоенное положение.

Ограничительные меры, связанные с пандемией короновируса, привели к снижению инвестиционной и деловой активности в России, сокращению частного потребления, закрытию торговых центров и большей части операторов розничной торговли. В первую

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

очередь пострадали компании из туристических и гостиничных секторов, авиационные и железнодорожные компании, розничный сектор сферы услуг и питания.

На российском рынке недвижимости в конце марта и начале апреля наблюдались следующие тенденции:

- отток денежных средств с депозитных счетов населения, часть из которых инвестированы в недвижимость, как в «тихую гавань» в кризисное время;
- уход одной части продавцов с рынка продажи объектов недвижимости, при этом другая часть подняла стоимость по ранее выставленным на продажу объектам, что в целом соответствует «поведенческим» тенденциям в кризисы 2008 и 2014 годов. В массе же своей цены находятся под давлением и начинают снижаться;
- предоставление скидок арендодателями своим арендаторам из числа отраслей, наиболее пострадавших в текущий кризисный период, в первую очередь это касается арендаторов торговых центров и street-retail;
- отказ от сделок и/или приостановка переговоров со стороны крупных участников рынка офисной и торговой недвижимости Москвы;
- запрос скидок со стороны арендаторов площадей бизнес-центров.

Из проанализированных оценщиком предложений, можно сделать вывод, что диапазон цен по земельным участкам в сегменте оцениваемого объекта в с.Каймары от 750 до 850 руб. за кв.м. Основными ценообразующими факторами являются – местоположение, наличие коммуникаций, площадь.

Ликвидность оцениваемых объектов в условиях сложившей экономической ситуации характеризуется как ниже средней.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Сравнительный подход при оценке земельного участка реализуется следующими методами:

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

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

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

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

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

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

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

13 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ РАСЧЕТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оценка стоимости объектов недвижимости с использованием сравнительного подхода

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

Процедура оценки при использовании метода сопоставимых продаж включает следующие шаги:

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

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

К элементам сравнения относятся:

а) состав передаваемых прав собственности на недвижимость;

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

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

г) дата продажи;

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

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

ж) характер использования;

и) компоненты стоимости, не связанные с оцениваемым объектом.

Внесение поправок в цены сопоставимых объектов производятся в следующей последовательности:

1) осуществляется корректировка цен по элементам сравнения:

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

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

2) проводится корректировка на различие в единицах сравнения.

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

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

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

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

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах – все найденные сопоставимые объекты приведены в разделе «Анализ рынка объекта оценки» Отчета в табл. 11-5.

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

Расчет справедливой стоимости объекта оценки приведен в нижеследующей таблице:

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

Наименования показателей		Объект оценки	Объекты-аналоги		
			1	2	3
1. Характеристика объекта оценки и аналогов					
1.1	Место нахождения	Высокогорский район, пос. Каймары (20-30 км)	Высокогорский район д. Инся (30-40 км)	Высокогорский район, д. Чубарово (30-40 км)	Пестречинский р-н, с. Пестрецы, Садовая (30-40 км)
1.2.	Район РТ	Высокогорский район	Высокогорский район	Высокогорский район	Пестречинский район
1.3	Назначение	земли населенных пунктов, ижс	под ИЖС	земли населенных пунктов, ижс	земли населенных пунктов, ижс
1.4	Площадь, кв.м.	≥1 га	42 800,0	10 125,0	210 141,0
	Подъездные пути	грунтовые	грунт	грунтовые	с твердым покрытием
	Коммуникации	нет	электричество	электричество вдоль границы участка	электричество вдоль границы участка
1.5	Вид права	собственность	нет	собственность	собственность
1.6	Ограничения (обременения) земельного участка	нет	рыночные	нет	нет
1.7	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
1.8	Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
1.9	Дата продажи	Июль 2020	Июль 2020	Июнь 2020	Март 2020
1.10	Стоимость земельного участка, руб.	X	8 000 000	3 000 000	35 000 000
1.11	Цена предложения за 1 кв. м, руб.	X	186,92	296,30	166,55
1.12	Источник информации	X	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_4.28_ga_izhs_1851810706	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_1.02_ga_izhs_1928817249	https://www.avito.ru/pestretsy/zemelnye_uchastki/uchastok_21.01_ga_izhs_1277691535
2. Корректировки цен продаж					
2.1.	На передаваемые права	X	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена	X	187	296	167
2.2.	На условия финансирования	X	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена	X	187	296	167
2.3.	На условия продажи	X	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена	X	187	296	167
2.4.	На дату продажи	X	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена	X	187	296	167
2.5.	На месторасположение	X	1,12	1,12	1,12
	Скорректированная цена	X	209	332	187
2.6.	На назначение участка	X	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена	X	209	332	187
2.8.	На наличие	X	0,92	0,92	0,92

Наименования показателей		Объект оценки	Объекты-аналоги			
			1	2	3	
	коммуникаций					
	Скорректированная цена	X	192	304	171	
2.9.	На качество подъездных дорог	X	1,00	1,00	0,89	
	Скорректированная цена	X	192	304	153	
2.10.	На конфигурацию, рельеф	X	0,84	0,84	0,84	
	Скорректированная цена	X	161	256	128	
2.11.	На торг	X	0,890	0,890	0,890	
	Скорректированная цена	X	144	228	114	
2.12.	На площадь, в разрезе:	X	**1**	**2**	**3**	**Среднеарифметическая скорректированная цена предложения 1 кв. м земельного участка, руб.**
1	Земельный участок, кад. №16:16:320705:4490	16 549	1,24	0,89	1,79	**196**
2	Земельный участок, кад. №16:16:000000:8688	94 485	0,83	0,60	1,20	**131**

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 назначение участка;
- на местоположение;
- на площадь;
- на торг

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

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

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

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

Корректировка на дату продажи. Для объектов-аналогов, представленных на продажу в марте - июле 2020г., равна единице, поскольку дата их предложения/продажи приближена к дате оценки, т.е. за этот период не наблюдалось какого-либо колебания цен.

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

Корректировка на местоположение вводилась согласно данным табл.11-11 и составила 1,12 ко всем объектам-аналогам, поскольку они расположены в Высокогорском и Пестречинском районах на расстоянии 30-40 км от г. Казани, а объект оценки – на расстоянии –20-30 км.

Корректировка на наличие подъездных дорог вводится согласно данным табл. 11.9 и составила 1 к объектам-аналогам 1 и 2, поскольку дорога, ведущая к ним грунтовая, так же как и дорога, ведущая к объектам оценки. Для аналога 3 корректировка составила 0,89 (=1/1,12), поскольку подъездные пути к этому объекту - из твердых покрытий.

Корректировка на наличие коммуникаций вводится согласно данным табл. 11.10 и составила 0,92 (=1/1,09) ко всем аналогам, поскольку коммуникации расположены в непосредственной близости от аналогов в границах населенных пунктов, в то время как у объектов оценки коммуникации отсутствуют.

Корректировка на площадь вводилась согласно данным табл.11.8.

Корректировка на торг. Цена аналогов является ценой предложения, поэтому к ним применена поправка в размере 0,89, согласно данным таблицы 11.7.

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

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

Таблица 13-2 Сводная таблица по сравнительному методу

№ п/п	Наименование объекта	Площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Справедливая стоимость (Метод сопоставимых продаж), руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 16549 кв.м., Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Чернышевское сельское поселение, с Каймары, кад. №16:16:320705:4490	16 549	196	**3 237 540**
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 94485 кв.м., Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Чернышевское сельское поселение, с Каймары, кад. №16:16:000000:8688	94 485	131	**12 381 986**

14 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

В данной оценке, при расчете стоимости свободного от застройки земельного участка, применялся только метод сопоставимых продаж, присваиваем ему вес -1.

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

Таблица 14-1– Согласование результатов оценки

№ п/п	Подход/наименование объекта	Метод сопоставимых продаж	Средневзве-шенная стоимость, руб.	Итоговая справедливая стоимость (с учетом округлен.), руб.
	Удельный вес	**1,00**	**1,00**	
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 16549 кв.м., Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Чернышевское сельское поселение, с Каймары, кад. №16:16:320705:4490	3 237 540	3 237 540	**3 237 500**
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 94485 кв.м., Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Чернышевское сельское поселение, с Каймары, кад. №16:16:000000:8688	12 381 986	12 381 986	**12 382 000**
	Итого	**15 619 526**	**15 619 526**	**15 619 500**

15 СЕРТИФИКАЦИЯ

СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

Оценщик: *Карасев А.А./*

16 СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1 Гражданский кодекс Российской Федерации.

2 Земельный кодекс Российской Федерации.

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

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

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

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

7 Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости / СПбГТУ, СПб., 1997. – 418 с.;

8 Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. / ИЭР МБРР – М.: «Дело ЛТД», 1995. – 432 с.;

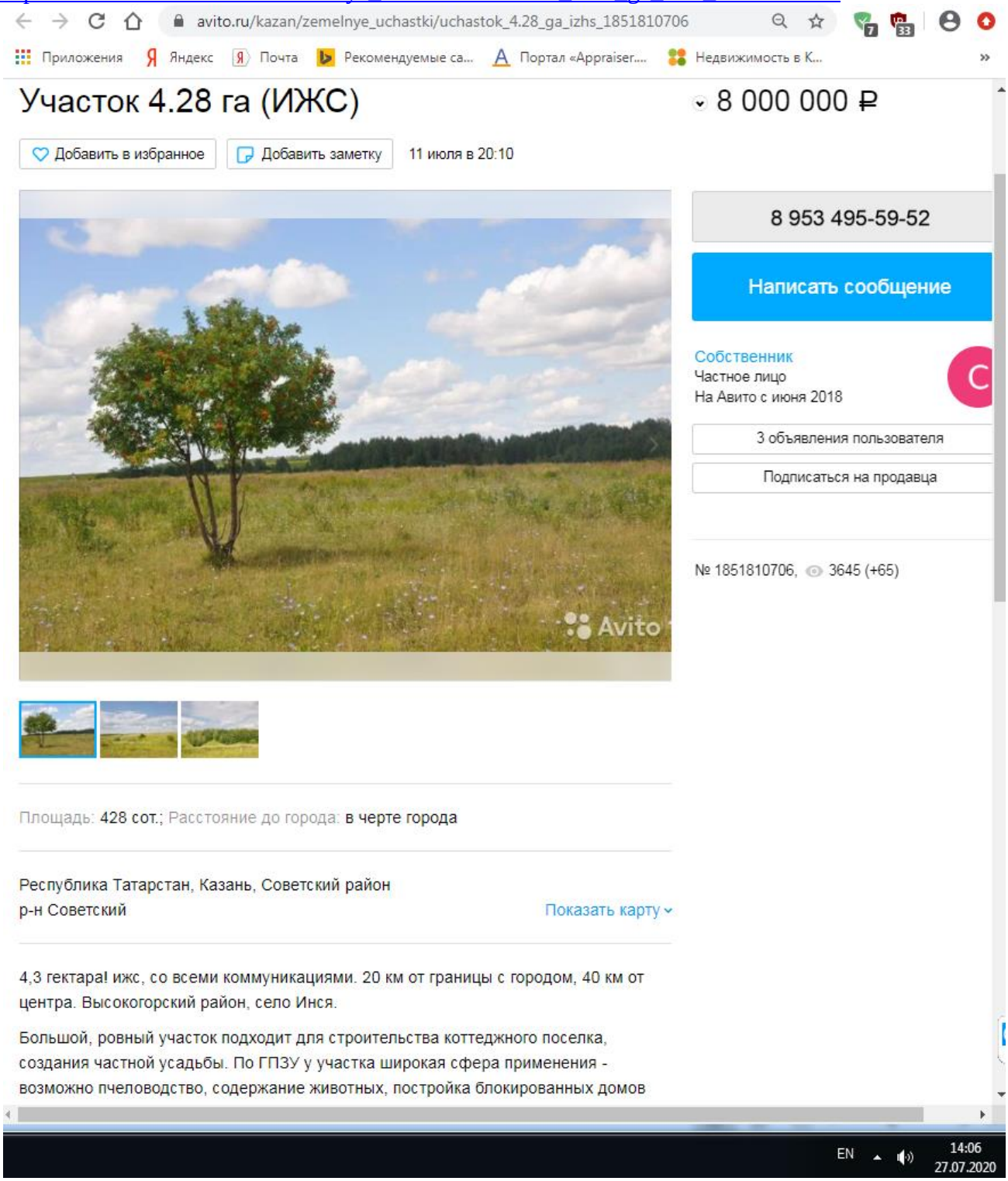
9 Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. 2018 год.

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

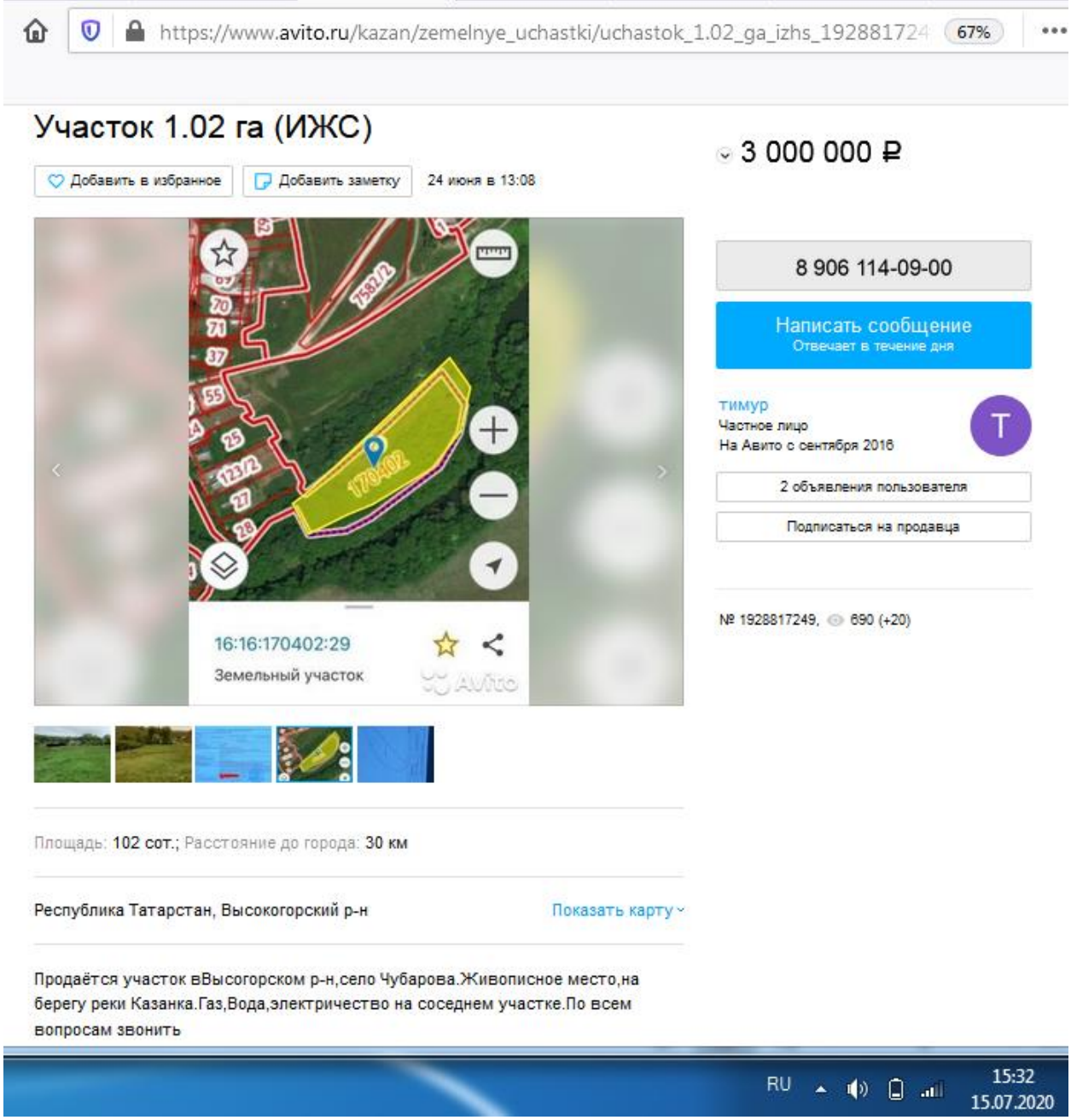
17 ПРИЛОЖЕНИЯ

Скриншоты объявлений о продаже объектов аналогов

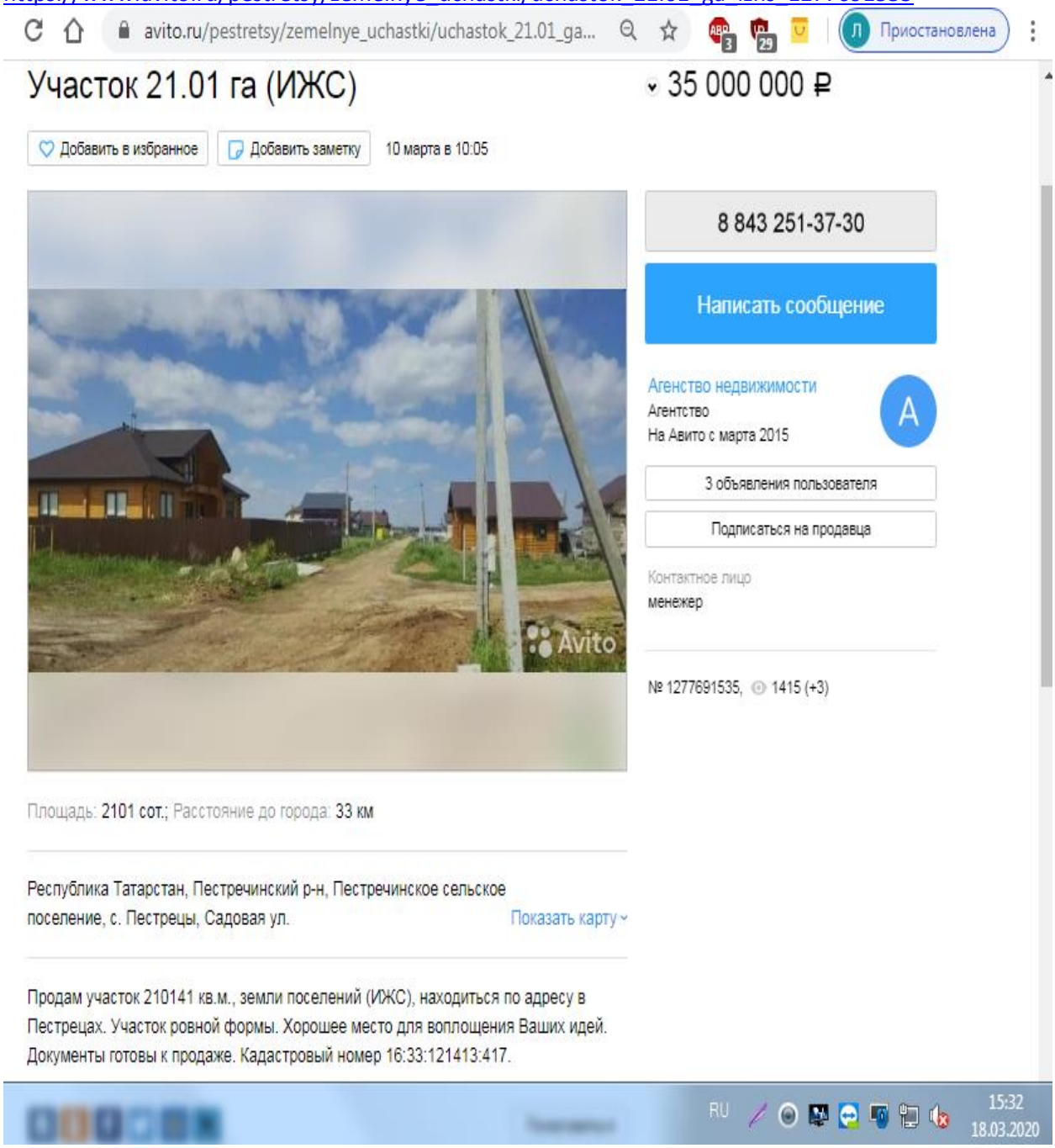
https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_4.28_ga_izhs_1851810706



https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_1.02_ga_izhs_1928817249



https://www.avito.ru/pestretsy/zemelnye_uchastki/uchastok_21.01_ga_izhs_1277691535



КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

Справка

Настоящим направляем справку по состоянию на июль 2020 года о балансовой стоимости следующих объектов:

Наименование объекта	Балансовая стоимость объекта, руб.
Высокогорский р-н, Чернышевское СП, с.Каймары Зем.участок, общ.пл.111034 кв.м., кад.№ 16:16:000000:5035	25 890 000,00

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

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

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
21.07.2020			
Кадастровый номер:		**16:16:320705:4490**	

Номер кадастрового квартала:	16:16:320705
Дата присвоения кадастрового номера:	21.07.2020
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Чернышевское сельское поселение, с Каймары
Площадь:	16549 +/- 45кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	2108342.60
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	для жилищного строительства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 16:16:000000:5035. 0446 - АКИ Поволжье образованием 2 земельных участков путём раздела земельного участка с кадастровым номером 16:16:000000:5035 Договор 5-П-17 17.01.2017 аналитический
Получатель выписки:	Закрытый паевый инвестиционный рентный фонд "Казанский рентный инвестиционный фонд"

И.О. ЗАМЕСТИТЕЛЯ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА		Галиакбаров Н. Р.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Раздел 2

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

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
21.07.2020			
Кадастровый номер:		**16:16:320705:4490**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевый 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.
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 16:16:320705:4490-16/014/2020-1 от 21.07.2020
3.	Документы-основания:	3.1.	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 25.08.2016 №66
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	вид:		Доверительное управление, Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Чернышевское сельское поселение, с Каймары, кад.№ 16:16:000000:5035, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 111 034 кв. м
	дата государственной регистрации:		21.07.2020
	номер государственной регистрации:		16:16:320705:4490-16/014/2020-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:		по 20.03.2028
	4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Капитал-Траст-Инвест" ДУ Закрытый паевый инвестиционный рентный фонд "Казанский рентный инвестиционный фонд", ИНН: 1660108972
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский рентный инвестиционный фонд" от 05.12.2007 №05122007; Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления от 03.10.2016; Дополнительное соглашение к договору о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления от 3 октября 2016 г. от 22.11.2016; Передаточный акт к Договору о передаче прав и обязанностей от 03.10.2016 от 28.11.2016 №77
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

И.О. ЗАМЕСТИТЕЛЯ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА		Галиакбаров Н. Р.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

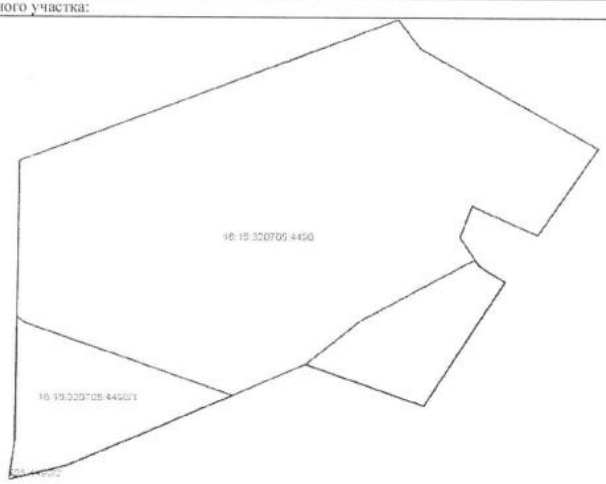
Раздел 3

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3	Всего листов раздела 3: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
21.07.2020			
Кадастровый номер:		**16:16:320705:4490**	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:	Условные обозначения:		

И.О. ЗАМЕСТИТЕЛЯ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА		Галиакбаров Н. Р.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

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

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
21.07.2020			
Кадастровый номер:		**16:16:000000:8688**	

Номер кадастрового квартала:	16:16:000000
Дата присвоения кадастрового номера:	21.07.2020
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Чернышевское сельское поселение, с Каймары
Площадь:	94485 +/- 108кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	12037389
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	16:16:000000:4498
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	для жилищного строительства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 16:16:000000:5035, 0446 - АКИ Поволжье образованием 2 земельных участков путём раздела земельного участка с кадастровым номером 16:16:000000:5035 Договор 5-П-17 17.01.2017 аналитический
Получатель выписки:	Закрытый паевый инвестиционный рентный фонд "Казанский рентный инвестиционный фонд"

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

М.П.

Раздел 2

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

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
21.07.2020			
Кадастровый номер:		**16:16:000000:8688**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевый 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.
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 16:16:000000:8688-16/014/2020-1 от 21.07.2020
3.	Документы-основания:	3.1.	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 25.08.2016 №66
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	вид:		Доверительное управление, Российская Федерация, Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Чернышевское сельское поселение, с Каймары, кад.№ 16:16:000000:8688, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 94 485 кв. м
	дата государственной регистрации:		21.07.2020
	номер государственной регистрации:		16:16:000000:8688-16/014/2020-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:		с 21.07.2020
	4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Капитал-Траст-Инвест" ДУ Закрытый паевый инвестиционный рентный фонд "Казанский рентный инвестиционный фонд", ИНН: 1660108972
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский рентный инвестиционный фонд" от 05.12.2007 №05122007; Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления от 03.10.2016; Дополнительное соглашение к договору о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления от 3 октября 2016 г. от 22.11.2016; Передаточный акт к Договору о передаче прав и обязанностей от 03.10.2016 г. от 28.11.2016 №77
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

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

М.П.

КОПИЯ ВЕРНА

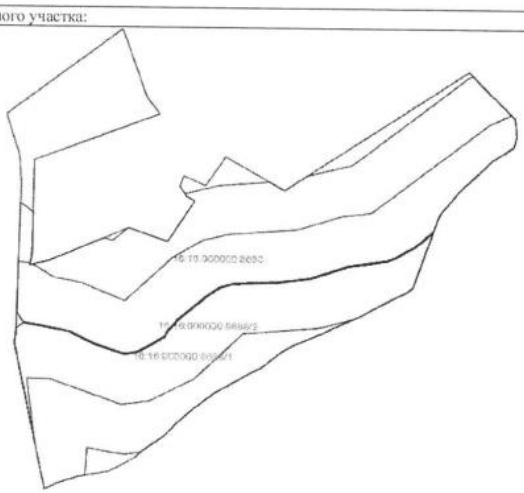
Раздел 3

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **3**	Всего листов раздела **3**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
21.07.2020			
Кадастровый номер:		**16:16:000000:8688**	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1: Условные обозначения:

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

М.П.

КОПИЯ ВЕРНА

Справка о земельном участке 16:16:320705:4490

Площадь ЗУ: 16549 кв. м.

Подъездные пути: грунтовая дорога

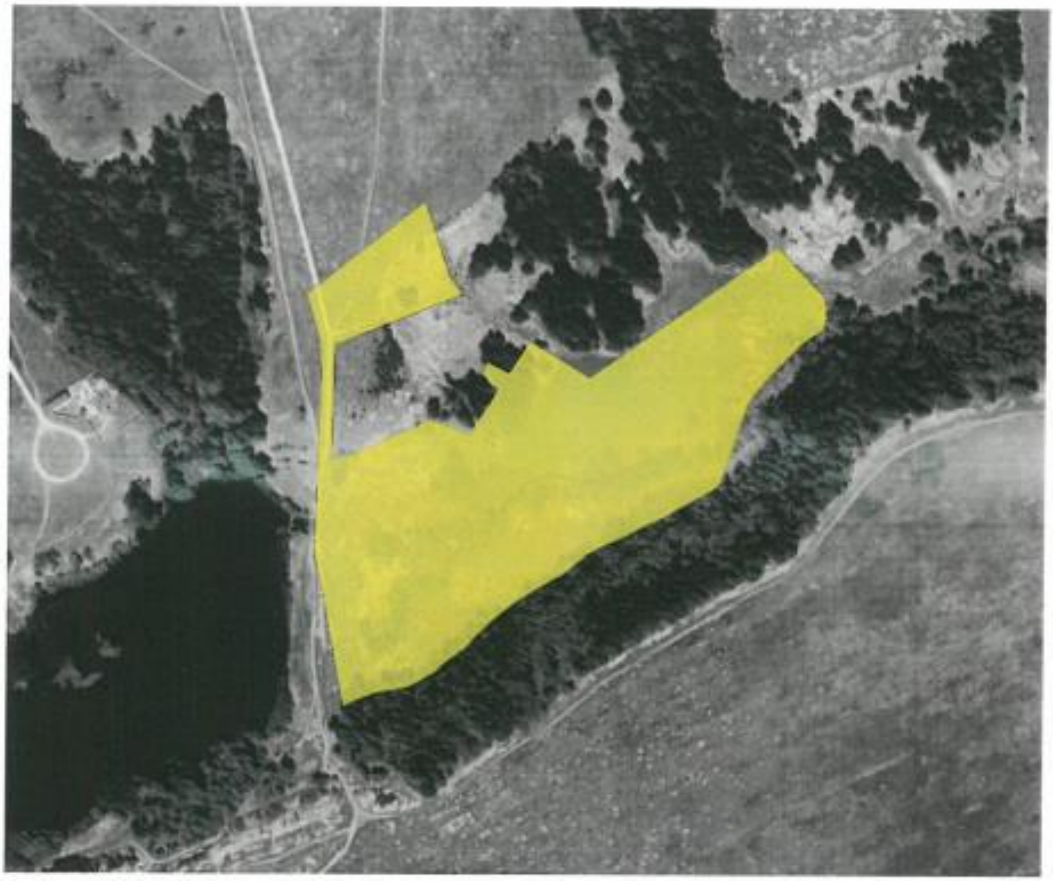
Коммуникации: нет

Рельеф: пологий склон

Расстояние до ближайшего населенного пункта: 1,6 км

Расстояние до Казани: 9,1 км

Справка о земельном участке 16:16:000000:8688



Площадь ЗУ: 94485 кв. м.

Подъездные пути: грунтовая дорога

Коммуникации: нет

Рельеф: покатый склон речной долины

Расстояние до ближайшего населенного пункта: 1,6 км

Расстояние до Казани: 9,1 км

Копии документов, подтверждающих правомочность проведения оценки

ИНГОССТРАХ Ingosstrakh

Страховое публичное акционерное общество

Insurance company

СЕРТИФИКАТ

К ДОГОВОРУ № 433-548-001233/20

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Настоящий Сертификат подтверждает факт того, что ответственность Страхователя застрахована по Договору страхования № 433-548-001233/20 от «14» января 2020 г. (далее – Договор страхования), заключенного между Страховщиком и Страхователем на условиях, содержащихся в Договоре страхования. Данный Сертификат не является Сертификатом в понимании статьи 940 Гражданского Кодекса РФ.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	**Общество с ограниченной ответственностью «Инновационная компания «Бизнес-Содействие»** Юридический адрес: 420111, г. Казань, ул. Островского, д.34/4. ИНН: 1655317681
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
ТРЕТЬИ ЛИЦА:	Третьими лицами по Договору страхования являются: - Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем; - Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	С **«04» февраля 2020 года по «03» февраля 2021 года,** обе даты включительно.
СТРАХОВАЯ СУММА:	Страховая сумма по Договору страхования устанавливается в размере **5 000 000 (Пять миллионов) рублей.**
ФРАНШИЗА:	По Договору страхования франшиза не установлена
ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:	В соответствии с условиями Договора страхования № 433-548-001233/20 от «14» января 2020 г.
СТРАХОВЩИК:	**Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»** 117997, Россия, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2

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

_____ Е.В. Титова

Место выдачи: *г. Казань* *Дата выдачи:* *14 января 2020 г.*

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

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

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

КАРАСЕВ
Александр Анатольевич
ИНН 166007075110

является членом

Некоммерческого партнерства
саморегулируемой организации
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

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

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

Президент Д.А. Кувалдин

Регистрационный № 01960 Дата выдачи 09 марта 2010 года

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 4991R/776/00037/20

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

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

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

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

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

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

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

Франшиза: не предусмотрена.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

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

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»

/Брюханова Р.Ф./

Страхователь:
Карасев Александр Анатольевич

/Карасев А.А./

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