

АО Консалтинговое агентство «Аналитика Право Сервис»
Адрес: 420107, г. Казань, ул. Островского, д.67, оф.515
р/с 40702810021000002200 в ПАО "АКИБАНК" г. Набережные Челны,
к/с 30101810622029205933, БИК 049205933
ИНН/КПП 1653017770/165901001, ОГРН 1021602841369

ОТЧЁТ

Об оценке справедливой стоимости недвижимости

Заказчик: ООО УК «ЭнергоИнвестКапитал» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «Шаяпин»

Собственник: Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ
недвижимости «Шаяпин» под управлением ООО
«Управляющая компания «ЭнергоИнвестКапитал»

Исполнитель: АО Консалтинговое агентство
«Аналитика Право Сервис»

Дата оценки: 28.10.2021г.

Дата составления отчета: 28.10.2021 г.

Отчёт №1693-ОН

СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....	3
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	5
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКАХ, ПРОВОДИВШИХ ОЦЕНКУ.....	9
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ).	11
5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.	12
6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.	13
7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.....	14
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.	19
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	35
9.1. РАСЧЁТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	36
9.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.	41
9.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	41
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	50
11. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ.....	51
12. СУЖДЕНИЕ О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ.....	52
13. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ:	54

Уважаемая Ирина Ивановна!

На основании Договора №10/11 от 23.08.2011г., заключённого между ООО УК «ЭнергоИнвестКапитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Шаляпин» и АО Консалтинговое агентство «Аналитика Право Сервис», Оценщиками АО Консалтинговое агентство «Аналитика Право Сервис» в соответствии с Заданием на оценку от 25.10.2021г., была произведена оценка справедливой стоимости недвижимости, принадлежащей ЗПИФ недвижимости «Шаляпин».

Определение справедливой стоимости объектов недвижимости производилось для отражения справедливой стоимости объектов оценки, включенных в состав ЗПИФ недвижимости «Шаляпин». Оценка проводилась в соответствии с законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135 -ФЗ от 29.07.98 г., федеральными стандартами ФСО №1, ФСО №2 и ФСО №3, утвержденными приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№ 297, 298, 299, федеральным стандартом ФСО №7, утверждённого приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611, в соответствии МСО 2013 (IVS 2013), Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», Стандартами и правилами СРО НП Деловой Союз Оценщиков» (Протокол № 8.1 от 03 марта 2011 года), с изменениями и дополнениями, утверждено Решением Президиума Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков» (Протокол №59 от 10 августа 2015 года), а также в соответствии с другими нормативными актами и стандартами, действующими в области оценочной деятельности. Необходимая информация, анализ и расчеты приведены в отчете в полном объёме, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете, Оценщики пришли к заключению, что:

СПРАВЕДЛИВАЯ (РЫНОЧНАЯ) СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО ВЛАДЕЛЬЦАМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПАЕВ ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «ШАЛЯПИН» ПО СОСТОЯНИЮ НА 28.10.2021Г. СОСТАВЛЯЕТ: 15 246 860 (ПЯТНАДЦАТЬ МИЛЛИОНОВ ДВЕСТИ Сорок ШЕсть ТЫСЯЧ ВОСЕМЬСОТ ШЕстьДЕСЯТ) РУБЛЕЙ, в том числе 2 541 143 (два МИЛЛИОНА ПятьСОТ Сорок ОДНА ТЫСЯЧА СТО Сорок ТРИ) РУБЛЯ НДС:

№ п/п	Объект оценки	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость объекта оценки, без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая стоимость всего объекта оценки, с НДС, руб.
1	Здание, назначение: нежилое, наименование: База отдыха "Зеленый бор", 1-этажное, общая площадь 183,4 кв.м., инв. №17649, кадастровый № 16:24:090201:9654, расположенное по адресу: 422625, Республика Татарстан, р-н Лаишевский муниципальный, д. Боровое Матюшино;	183,4	1 623 100	324 620	1 947 720
2	Здание, назначение: нежилое, наименование: Дачный домик, 2-этажное, общая площадь 114,6 кв.м., инв. №22822, кадастровый № 16:24:260201:1369, расположенное по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, 45 квартал Матюшинского лесничества.	114,6	909 100	181 820	1 090 920
3	Право аренды на земельный участок, общая площадь 6200 кв.м., кадастровый номер 16:24:260201:99, расположенный по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Матюшинское сельское поселение, Пригородное лесничество, Матюшинское участковое лесничество, квартал № 45,	6 200,00	7 175 312	1 435 062	8 610 374

	выдел 4				
4	Право аренды на земельный участок, общая площадь 2380+/-854 кв.м., кадастровый номер 16:24:260201:3370, расположенный по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Матюшинское сельское поселение, Пригородное лесничество, Матюшинское участковое лесничество, квартал № 45, часть выдела 4	2 380,00	2 998 205	599 641	3 597 846
Итого стоимость, руб.			12 705 717	2 541 143	15 246 860

Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка и предоставленной заказчиком, а также на собственном опыте и профессиональных знаниях. Предполагалось, что с момента получения последней информации не произошло событий, способных существенно изменить рыночную стоимость объектов оценки.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы, касающиеся оценки или методики ее проведения, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам

**Генеральный директор
АО Консалтинговое агентство «Аналитика
Право Сервис»/Оценщик**



Карасёв Д.А.

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки;					
Объекты оценки с указанием характеристик	1. Здание, назначение: нежилое, наименование: База отдыха "Зеленый бор", 1-этажное, общая площадь 183,4 кв.м., инв. №17649, кадастровый № 16:24:090201:9654, расположенное по адресу: 422625, Республика Татарстан, р-н Лаишевский муниципальный, д. Боровое Матюшино;				
	2. Здание, назначение: нежилое, наименование: Дачный домик, 2-этажное, общая площадь 114,6 кв.м., инв. №22822, кадастровый № 16:24:260201:1369, расположенное по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, 45 квартал Матюшинского лесничества.				
	3. Право аренды на земельный участок, общая площадь 6200 кв.м., кадастровый номер 16:24:260201:99, расположенный по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Матюшинское сельское поселение, Пригородное лесничество, Матюшинское участковое лесничество, квартал № 45, выдел 4.				
	4. Право аренды на земельный участок, общая площадь 2380+/-854 кв.м., кадастровый номер 16:24:260201:3370, расположенный по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Матюшинское сельское поселение, Пригородное лесничество, Матюшинское участковое лесничество, квартал № 45, часть выдела 4				
Балансовая стоимость	4 666 191 руб. (без НДС)				
Собственник объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Шалыпин» под управлением ООО «Управляющая компания «ЭнергоИнвестКапитал»				
Основание проведения оценки	Договор №10/11 от 23.08.2011г., и задание на оценку от 25.10.2021г.				
Вид определяемой стоимости	Справедливая стоимость				
Цель оценки	Определение справедливой стоимости				
Предполагаемое использование результатов оценки	Определение справедливой стоимости объекта оценки, в соответствии с МСФО №13.				
Правоподтверждающие документы	Свидетельства, технические и кадастровые паспорта на объекты оценки. Приведены в приложении к настоящему Отчёту				
Дата оценки	28.10.2021 г.				
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результаты оценки могут быть использованы только для подтверждения справедливой стоимости чистых активов фондов соответствии с МСФО №13. В иных случаях и для других целей результаты настоящей оценки не применимы.				
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке;					
№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м..	Стоимость, рассчитанная с помощью Затратного подхода, руб.	Стоимость, рассчитанная с помощью Сравнительного подхода, руб.	Стоимость, рассчитанная с помощью Доходного подхода, руб.
1	Здание, назначение: нежилое, наименование: База отдыха "Зеленый бор", 1-этажное, общая площадь 183,4 кв.м., инв. №17649, кадастровый № 16:24:090201:9654, расположенное по адресу: 422625, Республика Татарстан, р-н Лаишевский муниципальный, д. Боровое Матюшино;	183,4	1 947 720	Не применялся	Не применялся
2	Здание, назначение: нежилое, наименование: Дачный домик, 2-этажное, общая площадь 114,6 кв.м., инв. №22822, кадастровый № 16:24:260201:1369, расположенное по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, 45 квартал	114,6	1 090 920	Не применялся	Не применялся

	Матюшинского лесничества.				
3	Право аренды на земельный участок, общая площадь 6200 кв.м., кадастровый номер 16:24:260201:99, расположенный по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Матюшинское сельское поселение, Пригородное лесничество, Матюшинское участковое лесничество, квартал № 45, выдел 4	6 200,00	Не применялся	8 610 374	Не применялся
4	Право аренды на земельный участок, общая площадь 2380+/-854 кв.м., кадастровый номер 16:24:260201:3370, расположенный по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Матюшинское сельское поселение, Пригородное лесничество, Матюшинское участковое лесничество, квартал № 45, часть выдела 4	2 380,00	Не применялся	3 597 846	Не применялся
ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СОСТАВЛЯЕТ 15 246 860 (ПЯТНАДЦАТЬ МИЛЛИОНОВ ДВЕСТИ Сорок ШЕсть ТЫСЯЧ ВОСЕМЬСОТ ШЕСТЬДЕСЯТ) РУБЛЕЙ, В ТОМ ЧИСЛЕ 2 541 143 (ДВА МИЛЛИОНА ПЯТЬСОТ Сорок ОДНА ТЫСЯЧА СТО Сорок ТРИ) РУБЛЯ НДС, В СОСТАВЕ:					
№ п/п	Объект оценки	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость объекта оценки, без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая стоимость всего объекта оценки, с НДС, руб.
1	Здание, назначение: нежилое, наименование: База отдыха "Зеленый бор", 1-этажное, общая площадь 183,4 кв.м., инв. №17649, кадастровый № 16:24:090201:9654, расположенное по адресу: 422625, Республика Татарстан, р-н Лаишевский муниципальный, д. Боровое Матюшино;	183,4	1 623 100	324 620	1 947 720
2	Здание, назначение: нежилое, наименование: Дачный домик, 2-этажное, общая площадь 114,6 кв.м., инв. №22822, кадастровый № 16:24:260201:1369, расположенное по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, 45 квартал Матюшинского лесничества.	114,6	909 100	181 820	1 090 920
3	Право аренды на земельный участок, общая площадь 6200 кв.м., кадастровый номер 16:24:260201:99, расположенный по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Матюшинское сельское поселение, Пригородное лесничество, Матюшинское участковое лесничество, квартал № 45, выдел 4	6 200,00	7 175 312	1 435 062	8 610 374
4	Право аренды на земельный участок, общая площадь 2380+/-854 кв.м., кадастровый номер 16:24:260201:3370, расположенный по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Матюшинское сельское поселение, Пригородное лесничество, Матюшинское участковое лесничество, квартал № 45, часть выдела 4	2 380,00	2 998 205	599 641	3 597 846
Итого стоимость, руб.			12 705 717	2 541 143	15 246 860

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Неотъемлемое приложение к договору №10/11 от 23.08.2011 года

ООО «УК «ЭнергоИнвестКапитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Шалапин», именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице Генерального директора Кирилловой Ирины Ивановны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и **Акционерное общество Консалтинговое агентство «Аналитика Право Сервис»**, именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице Генерального директора Карасёва Дениса Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», составили настоящее Задание на оценку в соответствии с Договором №10/11 от «23» августа 2011 г. и являющееся неотъемлемой частью указанного Договора.

Наименование объекта оценки	<ol style="list-style-type: none"> Здание, назначение: нежилое, наименование: База отдыха "Зеленый бор", 1-этажное, общая площадь 183,4 кв.м., инв. №17649, кадастровый № 16:24:090201:9654, расположенное по адресу: 422625, Республика Татарстан, р-н Лаишевский муниципальный, д. Боровое Матюшино; Здание, назначение: нежилое, наименование: Дачный домик, 2-этажное, общая площадь 114,6 кв.м., инв. №22822, кадастровый № 16:24:260201:1369, расположенное по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, 45 квартал Матюшинского лесничества. Право аренды на земельный участок, общая площадь 6200 кв.м., кадастровый номер 16:24:260201:99, расположенный по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Матюшинское сельское поселение, Пригородное лесничество, Матюшинское участковое лесничество, квартал № 45, выдел 4. Право аренды на земельный участок, общая площадь 2380+/-854 кв.м., кадастровый номер 16:24:260201:3370, расположенный по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Матюшинское сельское поселение, Пригородное лесничество, Матюшинское участковое лесничество, квартал № 45, часть выдела 4
Собственник объекта оценки	ООО «УК «ЭнергоИнвестКапитал» Д. У. ЗПИФ недвижимости «Шалапин»
Предоставленные документы	Свидетельства, технические и кадастровые паспорта на объекты оценки
Сведения об оценщике выполняющем оценку	<p>Карасёв Денис Александрович, Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 411282, Регистрационный номер 2512-1Д выдан 20.02.2001г. Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова в 2001 году по Специализации «Оценка стоимости предприятия» (бизнеса), член СРО НП «Деловой Союз Оценщиков» с 04.07.2019 г, Регистрационный номер 1115, Адрес СРО: 119180, Россия, г. Москва, ул. Большая Якиманка, д. 31, оф. 322, стр. 1.</p> <p>Стаж в оценочной деятельности с 03.02.1998г. (23 года).</p> <p>Полис обязательного страхования гражданской ответственности АО «АльфаСтрахование» №4991R/776/00042/21 страховая сумма 20 000 000 рублей, лимит ответственности 20 000 000 рублей, срок действия с 28.05.2021г. по 27.05.2022г</p> <p>Полис обязательного страхования гражданской ответственности юридического лица АО Консалтинговое агентство «Аналитика Право Сервис» выдан АО «АльфаСтрахование» №4991R/776/0000039/21 страховая сумма 50 000 000 рублей, лимит ответственности 50 000 000 рублей, срок действия с 31.03.2021г. по 30.03.2022г..</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 023646-1 от 02.07.2021 Выдан Федеральным бюджетным учреждением "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров", Срок действия до 02.07.2024г.</p>
Допущения и ограничения	

<p>1. Все факты, положения и заявления, не упомянутые в отчете, не имеют силы. Приведенные условия могут быть изменены или преобразованы только при обоюдном согласии Оценщика и Заказчика.</p> <p>2. Отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях.</p> <p>3. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки, таких как состояние почвы и грунтов. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Оценщик не несет также ответственности за оценку состояния объектов, которая требует проведения специальных исследований.</p> <p>4. Оценщик не принимает на себя ответственность за документацию, предоставленную Заказчиком. Ответственность за такого рода документацию, относящуюся к оцениваемым объектам, несет Заказчик.</p> <p>5. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Учитывая цели оценки и необходимость использования ее результатов в рамках финансово - хозяйственной деятельности, Заказчик и Оценщик не гарантируют конфиденциальность настоящего отчета. Заказчик и Оценщик принимают условия не упоминать полностью или частично настоящий отчет где-либо, если это не связано с целями настоящей оценки.</p> <p>6. От Оценщика не требуется проведения дополнительных работ или свидетельствований иным способом по поводу произведенной оценки, а также в связи с объектами оценки.</p> <p>7. Мнение Оценщика относительно справедливой стоимости 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, и, следовательно, на стоимость объекта. Информация, использованная в процессе настоящей оценки, представляется надежной, но Оценщик не гарантирует ее полной достоверности. Предполагается, что проведенный анализ и сделанные заключения не основываются на каких-либо предвзятых мнениях.</p>	
Сведения об обременениях и ограничениях на объект оценки (Аренда, залог, арест, сервитут и т.п.)	Доверительное управление
Вид определяемой стоимости, <u>нужное подчеркнуть</u>.	Рыночная, <u>Справедливая</u> , Инвестиционная, Ликвидационная, Кадастровая.
Предполагаемое использование результата оценки	Для отражения справедливой стоимости объектов оценки, включенных в состав ЗПИФ недвижимости «Шалыпин»
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта оценки, в соответствии с МСФО 13.
Балансовая стоимость (руб.)	4 666 191 руб. (без НДС)
Дата оценки	28.10.2021г.
Период проведения оценки:	25.10.2020г. - 28.10.2021 г.
Срок проведения оценки:	4 рабочих дня

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКАХ, ПРОВОДИВШИХ ОЦЕНКУ.

Заказчик	
Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью УК «ЭнергоИнвестКапитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Шаляпин»
ИНН/КПП	7716580524/165501001
ОГРН	5077746957426
Дата присвоения ОГРН	20.06.2007г
Юридический адрес	420111, Республика Татарстан, г.Казань, ул.Пушкина, д. 11, офис 6
Оценщик	
Фамилия, имя, отчество оценщика	Карасёв Денис Александрович
Местонахождение оценщика	420138, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Дубравная, д.33, кв.26
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Включён в реестр членов СРО НП «Деловой Союз Оценщиков» «04» июля 2019 г, Регистрационный номер 1115, Адрес: 119180, Россия, г. Москва, ул. Большая Якиманка, д. 31, оф. 322
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 411282, Регистрационный номер 2512-1Д выдан 20.02.2001г. Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова в 2001 году по Специализации «Оценка стоимости предприятия» (бизнеса); Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 023646-1 от 02.07.2021г. Выдан Федеральным бюджетным учреждением «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров», Срок действия до 02.07.2024г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис обязательного страхования гражданской ответственности ОАО «АльфаСтрахование» №4991R/776/00042/21 страховая сумма 20 000 000 рублей, лимит ответственности 20 000 000 рублей, срок действия с 28.05.2021г. по 27.05.2022г.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 1998 года
Место нахождения Оценщика	420138, Республика Татарстан г. Казань, ул. Дубравная, д.33, кв.26
Телефон Оценщика	8-987-297-27-70
Электронная почта Оценщика	karassev-ne@yandex.ru
Сведения о независимости оценщика	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, 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 юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. Юридическое лицо не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
Юридическое лицо, с которым оценщики заключили трудовой договор:	
Организационно-правовая форма и полное наименование	Акционерное общество Консалтинговое Агентство «Аналитика Право Сервис»

Местонахождение	420107, РТ г. Казань, ул. Островского, д. 67, оф. (34)515
ОГРН	1021602841369
Дата присвоения ОГРН	14.11.2002 года
Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица	Полис обязательного страхования гражданской ответственности юридического лица АО Консалтинговое агентство «Аналитика Право Сервис» выдан ОАО «АльфаСтрахование» №4991R/776/0000039/21 страховая сумма 50 000 000 рублей, лимит ответственности 50 000 000 рублей, срок действия с 31.03.2021г. по 30.03.2022г.
Реквизиты	АО Консалтинговое агентство «Аналитика Право Сервис» Адрес: Россия, Татарстан, ИНН/КПП 1653017770/165901001, ОГРН, р/с 40702810021000002200 в ПАО "АКИБАНК" г. Набережные Челны, к/с 30101810622029205933, БИК 049205933
Почта Юридического лица	APravoService@yandex.ru
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Юридическое лицо с которым оценщик заключил трудовой договор не является учредителем, собственником, акционером - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не имеет вещные или обязательственные права вне договора, не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика, а юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. Юридическое лицо не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	
Сторонние организации и специалисты не привлекались	

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ).

Нижеследующие предположения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью настоящего отчета:

1. Все факты, положения и заявления, не упомянутые в отчете, не имеют силы. Приведённые условия могут быть изменены или преобразованы только при обоюдном согласии Оценщика и Заказчика. Среди изменяемых условий, могут быть только юридические условия, относящиеся к описанию ситуации, в которой находится объект оценки на дату оценки;
2. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях;
3. Оценка проводилась в соответствии с законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135 -ФЗ от 29.07.98 г., федеральными стандартами ФСОН№1, ФСОН№2 и ФСОН№3, утвержденными приказами Минэкономразвития России №№ 297, 298, 299 от 20.05.2015г., и являющимися обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, а также ФСОН№7 утвержденный приказом Минэкономразвития РФ №611 от 25.09.2014г., являющийся обязательным к применению при оценке недвижимого имущества;
4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет также ответственности за оценку состояния объектов, которая требует проведения специальных исследований.
5. Оценщик не принимает на себя ответственность за документацию, предоставленную Заказчиком. Ответственность за такого рода документацию, относящуюся к оцениваемым объектам, несет Заказчик.
6. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Учитывая цели оценки и необходимость использования ее результатов для целей кредитования, Заказчик и Оценщик не гарантируют конфиденциальность настоящего отчета. Заказчик и Оценщик принимают условия не упоминать полностью или частично настоящий отчет где-либо, если это не связано с целями настоящей оценки.
7. От Оценщика не требуется проведения дополнительных работ по произведённой оценке.
8. Мнение Оценщика относительно справедливой стоимости 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, и, следовательно, на стоимость объекта. Информация, использованная в процессе настоящей оценки, представляется надёжной, но Оценщик не гарантирует ее полной достоверности. Предполагается, что проведённый анализ и сделанные заключения не основываются на каких-либо предвзятых мнениях;
9. При оценке были использованы фотоматериалы объектов оценки представленные Заказчиком, в связи с пандемией ковид-19 и связанными с ними ограничениями оценщик не смог самостоятельно осмотреть объект оценки;
10. Сумма денежного выражения ценности объекта оценки, справедливая стоимость, указанная в настоящем Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для целей совершения действий с рассмотренным Объектом.

5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.

Оценщиком при проведении оценки объекта оценки были использованы данные размещенные в средствах массовой информации.

Перечень источников внешней информации

- Мониторинг социально-экономического развития Российской Федерации (Источник: МЭРТ РФ, www.economy.gov.ru);
- Информационный портал <http://www.zemlemer.ru/>;
- Информационный портал <http://www.roszem.ru/>;
- Газета «Из рук в руки» <http://irr.ru/>;
- Информационный портал <http://www.zem.ru/>;
- Информационный портал <https://kazan.cian.ru>;
- Информационный портал <https://www.avito.ru>;
- Информационный портал «Народная земля» - <http://www.narzem.ru>;
- Информационный портал - <https://torgi.gov.ru>;
- Коммерческая информация компаний (прайс-листы и информационные бюллетени).
- Другие вспомогательные источники, указанные по тексту настоящего Отчета.

Перечень нормативных актов

- Гражданский кодекс РФ (часть I от 30.11.1994 г. №51-ФЗ, часть II от 26.01.1996 г. №14-ФЗ, часть III от 26.11.2001 г. №146-ФЗ).
- Налоговый кодекс РФ (часть I от 31.07.1998 г. №146-ФЗ, часть II от 05.08.2000 г. №117-ФЗ) в посл. ред.
- Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297.
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №298.
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 N 611.
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
- Стандарты и правила СРО НП Деловой Союз Оценщиков» (Протокол № 8.1 от 03 марта 2011 года), с изменениями и дополнениями, утверждено Решением Президиума Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков» (Протокол №59 от 10 августа 2015 года).

Перечисленный перечень использованных при проведении оценки данных не содержит сведений о методической литературе, объем которой может исчисляться десятками позиций.

Прочие источники информации, используемые в настоящем Отчете, указаны по тексту Отчета.

6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.

Подписавшие данный отчет надлежащие оценщики (далее Оценщики) настоящим заявляют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

- Все факты, изложенные в настоящем отчете, нами проверены, верны и соответствуют действительности.
- Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми нами предположениями и существующими ограничительными условиями, и допущениями, являющихся частью настоящего отчета, и представляют собой наши личные беспристрастные профессиональные формулировки.
- В отношении имущества, являющегося предметом настоящего отчета, оценщики не имеют никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также не состоят в родстве, не имеют никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами оцененной нами недвижимости или намеревающихся совершить с ней сделку.
- Оплата услуг оценщиков не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью имущества или с деятельностью по оценке имущества, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененного имущества, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с имуществом.
- Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 № ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральными стандартами оценки ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7.
- Согласно Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком» № 92 от 30.05.2005 г. оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки, определенной независимым оценщиком, путем предъявления самостоятельного иска возможно только в том случае, когда законом или иным нормативным актом предусмотрена обязательность такой величины для сторон сделки, государственного органа, должностного лица, органов управления юридического лица. Кроме того, в этом случае оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки возможно только до момента заключения договора (издания акта государственным органом либо принятия решения должностным лицом или органом управления юридического лица). Обязательный характер величины стоимости объекта оценки, установленной независимым оценщиком, предусмотрен, в частности, статьей 15 Федерального закона «Об обществах с ограниченной ответственностью», пунктом 3 статьи 34 и пунктом 3 статьи 75 Федерального закона «Об акционерных обществах», частью 2 статьи 3 Федерального закона «Об ипотечных ценных бумагах». Если законом или иным нормативным актом для сторон сделки, государственного органа, должностного лица, органов управления юридического лица предусмотрена обязательность привлечения независимого оценщика (обязательное проведение оценки) без установления обязательности определенной им величины стоимости объекта оценки, то судам следует иметь в виду, что оценка, данная имуществу оценщиком, носит, лишь рекомендательный характер и не является обязательной и, следовательно, самостоятельное ее оспаривание посредством предъявления отдельного иска не допускается.
- В процессе анализа данных, ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи оценщикам, подписавшим настоящий отчет.

7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.

Оценка проводилась в соответствии с законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., федеральными стандартами оценки ФСО №1, ФСО №2 и ФСО №3, утверждёнными приказами Минэкономразвития России №№ 297, 298, 299 от 20.05.2015г., федеральным стандартом ФСО №7, утверждённого приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611, МСФО 13 «Оценка справедливой стоимости», а также Стандартами и правилами оценочной деятельности Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации Деловой Союз Оценщиков» (Протокол № 8.1 от 03 марта 2011 года), с изменениями и дополнениями, утверждено Решением Президиума Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков» (Протокол №59 от 10 августа 2015 года), Международными стандартами оценки Международного комитета по стандартизации оценки имущества - МСО 1-4, а также в соответствии с другими нормативными актами и стандартами, действующими в области оценочной деятельности..

Стандарт	Нормативный акт, утвердивший стандарт
ФСО №1. «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»	Приказ Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015г.
ФСО №2. «Цель оценки и виды стоимости»	Приказ Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015г
ФСО №3. «Требования к отчету об оценке»	Приказ Минэкономразвития России № 299 от 20.05.2015г
ФСО №7. «Оценка недвижимости»	Приказ Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014г
МСФО (IFRS) №13 «Оценка по справедливой стоимости»	Введен в действие приказом Минфина России от 28 декабря 2015 г. N 217н. Вступает в силу на территории РФ со дня его официального опубликования на официальном сайте Минфина России в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет". Текст стандарта официально опубликован на сайте Министерства финансов РФ в Internet (http://www.minfin.ru) 9 февраля 2016 г.

ФСО №1, №2, №3 являются обязательными к применению Стандартами оценочной деятельности всеми членами оценочного сообщества.

ФСО №7 применяется при оценке недвижимого имущества – зданий, сооружений земельных участков;

МСФО (IFRS) №13 «Оценка по справедливой стоимости» применяется при проведении оценки для организаций, переходящих и/или использующих Международные стандарты бухгалтерской отчётности (далее МСФО);

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

При проведении экспертизы отчета об оценке осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации и приватизации предприятий, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений и иных случаях.

При использовании понятия стоимости при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

справедливая стоимость;
инвестиционная стоимость;
ликвидационная стоимость;
кадастровая стоимость.

При определении **справедливой стоимости** объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

Справедливая стоимость определяется оценщиком, в частности, в следующих случаях:

- при изъятии имущества для государственных нужд;
- при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;
- при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;
- при определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал;
- при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;
- при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

При определении **инвестиционной стоимости** объекта оценки определяется стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения справедливой стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен.

При определении **ликвидационной стоимости** объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения справедливой стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

При определении **кадастровой стоимости** объекта оценки определяется методами массовой оценки или индивидуально для конкретного объекта недвижимости справедливая стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

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.

Цена, действующая на основном (или наиболее выгодном) рынке, использованная для оценки справедливой стоимости актива или обязательства, не должна корректироваться с учетом затрат по сделке. Затраты по сделке должны отражаться в учете в соответствии с другими МСФО. Затраты по сделке не являются характеристикой актива или обязательства; они скорее являются специфическими для сделки и будут отличаться в зависимости от того, как предприятие вступает в сделку в отношении актива или обязательства.

Затраты по сделке не включают транспортные расходы. Если местонахождение является характеристикой актива (как, например, может быть в случае с товаром), цена на основном (или наиболее выгодном) рынке должна корректироваться с учетом расходов, при наличии таковых, которые были бы понесены на транспортировку актива от его текущего местонахождения до данного рынка.

Виды стоимости объекта оценки, отличные от справедливой стоимости:

При определении инвестиционной стоимости объекта оценки определяется стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения справедливой стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен.

При определении ликвидационной стоимости объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения справедливой стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

При определении кадастровой стоимости объекта оценки определяется методами массовой оценки справедливая стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Кадастровая стоимость определяется, в частности, для целей налогообложения.

Подходы к оценке:

- **затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа;

- **сравнительный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;

- **доходный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Метод оценки – способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата проведения оценки – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Цена – денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Срок экспозиции объекта оценки – период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки, до даты совершения сделки с ним.

Итоговая величина стоимости объекта оценки – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Экспертиза отчета об оценке – совокупность мероприятий по проверке соблюдения

оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке.

Балансовая стоимость - стоимость, по которой учитывается актив после вычета начисленных амортизационных отчислений (амортизации) и начисленных убытков от обесценения.

Активный рынок – рынок, на котором операции с активом или обязательством проводятся с достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющем получать информацию об оценках на постоянной основе.

Ожидаемый поток денежных средств – взвешенное с учетом вероятности среднее значение (то есть среднее значение распределения) возможных будущих потоков денежных средств.

Исходные данные – допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство, включая допущения о рисках, таких как указанные ниже: (а) риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки справедливой стоимости (такому как модель ценообразования); (b) риск, присущий исходным данным метода оценки. Исходные данные могут быть наблюдаемыми или ненаблюдаемыми.

Наиболее выгодный рынок – рынок, позволяющий максимально увеличить сумму, которая была бы получена при продаже актива, или уменьшить сумму, которая была бы выплачена при передаче обязательства, после учета всех затрат по сделке и транспортных расходов.

Риск невыполнения обязательств – риск того, что предприятие не выполнит обязательство. Риск невыполнения обязательств включает среди прочего собственный кредитный риск предприятия.

Наблюдаемые исходные данные – исходные данные, которые разрабатываются с использованием рыночных данных, таких как общедоступная информация о фактических событиях или операциях, и которые отражают допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.

Основной рынок – рынок с самым большим объемом и уровнем деятельности в отношении актива или обязательства.

Транспортные расходы – расходы, которые были бы понесены при транспортировке актива от его текущего местонахождения до места его основного (или наиболее выгодного) рынка.

Единица учета – степень объединения или разбивки активов или обязательств в МСФО в целях признания.

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.

В соответствии с главой V, ФСО №7 «Оценка недвижимости», утверждённого Приказом №611 Минэкономразвития России от 25.09.2014 года, при определении стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

а) анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;

б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;

в) анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;

г) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;

д) основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и - продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

В начале 2020¹ г. введенные многими странами карантинные меры, направленные на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции, привели к существенному снижению деловой активности в крупнейших экономиках. В условиях одновременного сжатия как спроса, так и предложения уже в 1кв20 наблюдалось максимальное с 2009 г. замедление роста ВВП США и еврозоны (до 0,3% г/г и -3,2% г/г соответственно). Темп роста ВВП Китая в 1кв20 перешел в отрицательную область впервые с 1992 г. и составил -6,8% г/г после роста на 6,1% в 2019 году.

Со 2кв20 рост числа заражений новой коронавирусной инфекцией наблюдался во всем большем числе стран. В ответ правительства ввели беспрецедентные ограничения, направленные на сдерживание роста заболеваемости и снижение нагрузки на систему здравоохранения. Введение карантинных мер сопровождалось масштабными экономическими стимулами как со стороны бюджетной, так и со стороны денежно-кредитной политики. В большинстве стран пакеты антикризисных мер (без учета возросших расходов на здравоохранение) включали отсрочки и каникулы по налоговым, кредитным и арендным платежам для бизнеса и населения, прямые выплаты гражданам, финансовую поддержку наиболее пострадавших отраслей, программы льготного кредитования и госгарантии.

Вместе с тем меры поддержки помогли уменьшить, но не предотвратить спад экономической активности. При этом из-за неравномерности распространения новой коронавирусной инфекции и, соответственно, ограничительных мер падение экономических показателей по странам также было неоднородным. В крупнейших развитых странах, где первоначальный пик заболеваемости пришелся на 2кв20, наблюдались рекордные темпы снижения

¹ Прогноз Минэкономразвития РФ о социально-экономическом развитии России на 2021-2023 гг.
<https://www.economy.gov.ru/material/file/956cde638e96c25da7d978fe3424ad87/Prognoz.pdf>

ВВП: так, экономика США продемонстрировала максимальное за всю историю наблюдений падение на -9,1% г/г во 2кв20. Существенное снижение ВВП во 2кв20 наблюдалось и в ведущих европейских экономиках: (Испания: -21,5% г/г, Великобритания: -21,7% г/г; Франция: -18,9% г/г; Италия: -17,7% г/г, Германия: -11,3% г/г). В то же время в китайской экономике, где основная часть ограничений была снята в апреле, во 2кв20 темпы роста восстановились до 3,2% г/г. В июле–августе после снятия карантинных ограничений в крупнейших развитых странах наблюдалось постепенное восстановление экономической активности. Глобальный композитный индекс PMI вырос до 51,0 в июле и 52,4 в августе (с 47,8 в июне и 36,8 в среднем за 2кв20), превысив пороговое значение 50,0 впервые с февраля текущего года. При этом в августе динамика индекса в крупнейших странах была разнонаправленной: рост наблюдался в России, Китае, США, Великобритании. В то же время в Германии, Франции, Италии, Испании композитный индекс PMI в августе снизился по сравнению с июлем.

В 3кв20 ограничительные меры приобрели более гибкий и точечный характер, чем на начальном этапе распространения новой коронавирусной инфекции. Такой подход позволяет ожидать дальнейшего постепенного восстановления глобальной экономической активности во второй половине 2020 г. и в 2021 году.

Несмотря на беспрецедентный масштаб падения мировой экономической активности, ситуация на глобальных финансовых рынках в текущем году складывалась достаточно благоприятно. После обвала в марте на новостях о проникновении новой коронавирусной инфекции в США и страны Европы глобальные фондовые индексы сравнительно быстро восстановились. Так, индекс S&P500 в августе достиг уровней середины февраля (около 3400 пунктов), а в начале сентября обновил исторический максимум (3580 пунктов). Индекс европейских акций STOXX 600 отыграл около двух третей первоначального падения. Сводный фондовый индекс стран с формирующимися рынками MSCI EM в настоящее время находится вблизи уровней конца февраля.

Наблюдаемая динамика на рынках акций обусловлена, в первую очередь, масштабными мерами экономической поддержки, включая возврат центральных банков к ультрамягкой денежно-кредитной политике. Вместе с тем растущий разрыв между финансовыми и фундаментальными экономическими показателями (ожидаемый постепенный характер восстановления экономической активности, с одной стороны, и практически полное восстановление стоимости активов уже в середине 2020 г. – с другой) означает возросшие риски для финансовой стабильности при сворачивании стимулирующих мер в среднесрочной перспективе. Цены на сырьевые товары начиная с марта также продемонстрировали существенное снижение, обусловленное как финансовыми (снижение склонности к риску глобальных инвесторов), так и фундаментальными факторами (снижение спроса в связи с введенными ограничительными мерами). Однако и в этом случае наблюдалось достаточно активное восстановление: так, медь, никель и цинк в конце августа торговались на 7–9% выше, чем в начале года; алюминий – ниже на ~1%. Кроме того, в условиях роста неопределенности цена на золото достигла исторических максимумов (более 2000 долл. за тонну в отдельные торговые сессии августа). В конце августа цены на золото превышали уровень начала года на 25–30%.

Несколько иначе складывалась ситуация на рынке нефти, где дополнительным негативным фактором в начале текущего года стало решение о прекращении договоренностей об ограничении добычи в рамках ОПЕК+ на заседании 6 марта. В апреле, когда наблюдалось наиболее существенное снижение мирового спроса на нефть, крупнейшие производители наращивали ее предложение. В результате цена на нефть марки «Юралс» в апреле опускалась ниже 15 долл. США за баррель.

Новые договоренности стран ОПЕК+ о рекордном сокращении добычи с 1 мая, а также добровольное сокращение добычи нефти другими крупными нефтепроизводителями (такими как Норвегия и США) позволили стабилизировать ситуацию на рынке нефти. В середине мая цена на нефть марки «Юралс» вновь превысила уровень 30 долл. США за баррель, а в начале июня достигла отметки 40 долл. США за баррель. В июле–августе нефть марки «Юралс» преимущественно торговалась на уровне около 44–45 долл. США за баррель. Средняя цена на нефть марки «Юралс» за январь–август составила 40,4 долл. США за баррель.

С 1 августа произошло плановое ослабление ограничений в рамках сделки ОПЕК+. При этом в ближайшие месяцы рост предложения нефти будет поглощен восстановлением спроса по мере увеличения глобальной экономической активности. Среднегодовая цена на нефть марки «Юралс» в 2020 г. оценивается на уровне 41,8 долл. США за баррель.

Как и в 2015–2016 гг., в условиях снижения цен на нефть и ослабления рубля сальдо счета текущих операций в текущем году сохраняется в положительной области, что обусловлено синхронным сокращением экспорта и импорта. Вместе с тем, в отличие от рецессии 2015–2016 гг., роста сальдо текущего счета не ожидается: его величина в 2020 г., по оценке, снизится до 2,0% ВВП после 3,8% ВВП в 2019 г. (для сравнения, в 2015 г. показатель вырос до 4,9% ВВП с 2,8% ВВП годом ранее).

Такая ситуация связана с особенностями экономического спада в текущем году, который обусловлен не столько нефтяным, сколько эпидемиологическим внешним шоком, а также с контрциклической бюджетной политикой, оказывающей поддержку внутреннему спросу. В этих условиях сокращение импорта в номинальном выражении менее существенно, чем сокращение экспорта, и происходит в основном за счет импорта услуг в условиях действующих ограничений на зарубежные поездки (доля которых в импорте услуг составляет около трети).

Усиление волатильности на мировых финансовых рынках и снижение цен на нефть начиная с марта сопровождалось ослаблением национальной валюты. Курс рубля к доллару США вырос с 63,9 руб. за долл. США в феврале до 73,1 руб. за долл. США и 75,2 руб. за долл. США в среднем за март и апрель соответственно. Вместе с тем сбалансированная макроэкономическая политика и значительный объем накопленных резервов позволили ограничить негативные последствия для российского финансового и валютного рынка.

По мере улучшения внешней конъюнктуры и начала снятия карантинных ограничений внутри страны среднемесячный курс рубля укрепился до 72,6 руб. за долл. США в мае и 69,2 руб. за долл. США в июне. Укреплению рубля в мае–июне способствовало улучшение ситуации на глобальных рынках, снижение премий за риск (до уровней второй половины 2019 г.), а также сезонный фактор (отсутствие спроса на иностранную валюту в преддверии сезона отпусков).

Вместе с тем среднемесячный курс российской валюты вырос до 71,3 руб. за долл. США в среднем в июле и 73,8 руб. за долл. США в августе на фоне восстановления импорта, падения экспорта нефти (на -23,7% г/г в августе и -25,3% г/г в июле после -15,2% г/г в июне и -13,3% г/г в мае, по оперативным данным Минэнерго России) и смягчения денежно-кредитной политики Банка России. Средний курс рубля за январь–август составил 70,0 руб. за долл. США.

При этом в среднем за период 1–25 сентября валютный курс достиг 75,2 руб. за долл. США, что связано с повышением оценки рисков участниками финансового рынка из-за временных факторов. По мере их исчерпания ожидается возвращение курса рубля к фундаментально обоснованным уровням в конце 2020 г. – начале 2021 года. Среднегодовой курс рубля в целом за 2020 г., по оценке, составит 71,2 руб. за долл. США.

Ослабление рубля в начале года привело к временному увеличению темпов роста потребительских цен, при этом ограничения со стороны внутреннего спроса оказали сдерживающее влияние на инфляцию. После ускорения до 3,1% г/г в апреле (с 2,5% г/г в марте и 2,3% г/г в феврале) индекс потребительских цен в мае–июне стабилизировался (3,0% г/г и 3,2% г/г соответственно).

Инфляция в июле составила 3,4% г/г, в августе – 3,6% г/г. Умеренное ускорение инфляции в последние два месяца было связано с меньшим, чем в 2019 г., сезонным удешевлением плодоовощной продукции; графиком плановой индексации регулируемых цен и тарифов¹; а также компенсационным ростом цен на непродовольственные товары и нерегулируемые услуги (в том числе санаторно-курортные и гостиничные услуги, услуги организаций культуры и образования) в связи со снятием ограничений в значительном числе регионов и началом сезона отпусков.

Темпы роста потребительских цен на конец 2020 г. оцениваются на уровне 3,8% г/г. Умеренному увеличению годовых темпов роста цен с текущих уровней будет способствовать дальнейшее восстановление потребительского спроса и отложенная индексация регулируемых цен и тарифов в ряде регионов, а также эффект низкой базы второй половины прошлого года.

В 2020 г. распространение новой коронавирусной инфекции сначала в странах–торговых партнерах, а затем и на территории России оказывало возрастающее негативное влияние на российскую экономику.

В 1кв20 ситуация оставалась достаточно стабильной, несмотря на снижение внешнего спроса, волатильность на финансовых рынках в марте и введение частичных ограничений в области авиаперевозок и туризма. Темп роста российской экономики по итогам 1кв20 составил 1,6% г/г (после 1,3% в 2019 году). Реальные заработные платы и реальные располагаемые доходы населения увеличились (на 6,2% г/г и 1,2% г/г соответственно), безработица достигла рекордно низких уровней (4,6% от рабочей силы в январе–марте, 4,5% – с исключением сезонности).

Вместе с тем введение режима нерабочих дней с 30 марта, а также дополнительных ограничений на работу отдельных отраслей привело к существенному снижению экономической активности.

Наибольший спад наблюдался в секторах экономики, ориентированных на потребительский спрос. Объем платных услуг, предоставленных населению, сократился в апреле и мае почти на -40% г/г, оборот розничной торговли снизился на -22,6% г/г и -18,6% г/г соответственно (преимущественно за счет торговли непродовольственными товарами).

В то же время в базовых отраслях, за исключением торговли, масштаб падения оказался более умеренным. Выпуск обрабатывающей промышленности в апреле и мае снизился на -10,0% г/г и -7,2% г/г соответственно, при этом производство продукции первой необходимости (продукты питания, лекарства) в указанный период продолжало расти. Снижение промышленного производства в целом на пике ограничений составило -6,6% г/г в апреле и -9,6% г/г в мае, объема строительных работ – на -2,3% г/г и -3,1% г/г соответственно, грузооборота транспорта – на -6,0% г/г и -9,4% г/г соответственно.

В целом российская экономика прошла нижнюю точку падения лучше, чем ожидалось, и лучше, чем другие крупные страны, где были введены жесткие карантинные ограничения. Снижение ВВП, по данным Росстата, во 2кв20 составило -8,0% г/г и оказалось меньше как модельных оценок Минэкономразвития России на основе оперативных данных, так и прогнозов большинства аналитиков. В целом за первое полугодие российский ВВП снизился на -3,4% г/г.

Инвестиции в основной капитал (по полному кругу организаций) во 2кв20 также сократились меньше, чем ожидалось, – на -7,6% г/г (после роста на 1,2% г/г в 1кв20). Падение в целом за первое полугодие 2020 г. составило -4,0% г/г. Поддержку инвестиционной активности оказал, в том числе, рост капитальных расходов консолидированного бюджета (по оценке, на 34,8% г/г в январе–августе).

В летние месяцы по мере снятия карантинных ограничений наблюдалось достаточно активное восстановление экономических показателей. Падение ВВП в августе, по оценке Минэкономразвития России, сократилось до -4,3% г/г по сравнению с -4,6% г/г в июле и -5,9% г/г в июне, оборота розничной торговли – до -2,7% г/г в августе и -1,9% г/г в июле (-7,1% г/г в июне). Объем строительных работ в июне–августе находился вблизи уровней аналогичных месяцев прошлого года.

Ограничить спад в экономике и обеспечить ее дальнейшее восстановление позволили меры поддержки бизнеса и населения, принятые Правительством Российской Федерации и Банком России в течение острой фазы кризиса и направленные, прежде всего, на поддержание доходов населения, как работающего, так и временно оставшегося без работы, семей с детьми. Программы поддержки бизнеса в период действия жестких ограничений были направлены на максимальное снижение текущих издержек бизнеса, чтобы высвободить средства на выплату заработной платы, сохранить занятость. Были предоставлены отсрочки по налогам и социальным взносам, аренде имущества, выплате кредитов, введен мораторий на проверки, продлены лицензии и разрешительные документы, организовано предоставление льготных кредитов субъектам малого и среднего бизнеса и системообразующим предприятиям, начата реализация специальных программ поддержки наиболее пострадавших отраслей.

Необходимость реализации масштабных программ, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции и смягчение экономических последствий от введения ограничительных мер, потребовала существенного смягчения бюджетной политики. В условиях снижения доходов бюджетные расходы не сократились, а, наоборот, увеличиваются за

счет реализации антикризисных программ. Для финансового обеспечения текущих расходов и антикризисных мероприятий были задействованы средства ФНБ, заимствования, а также проведена приоритизация части расходов федерального бюджета.

В части региональных финансов также наблюдается существенное смягчение бюджетной политики. Регионы могут воспользоваться средствами, высвобождаемыми в результате реструктуризации долговых обязательств, и дополнительными трансфертами со стороны федерального бюджета. По итогам 2020 г. размер дефицита, объем госдолга, в том числе по рыночным заимствованиям, субъектов Российской Федерации могут превысить установленные соглашениями показатели из-за вынужденных расходов, связанных с профилактикой и устранением последствий распространения новой коронавирусной инфекции, предотвращением влияния ухудшения экономической ситуации в регионах.

С учетом менее существенного, чем ожидалось, падения экономической активности во 2кв20, ее достаточно быстрого восстановления, а также эффективности принятых мер экономической политики оценка ситуации в российской экономике в 2020 г. была улучшена по сравнению со сценарными условиями прогноза, разработанными в июне.

Снижение ВВП в целом за год ожидается на уровне -3,9% (по сравнению с -4,8% в сценарных условиях). Оценка номинального ВВП на текущий год повышена до 106,97 трлн рублей (по сравнению с 105,88 трлн рублей в сценарных условиях). Основные изменения прогноза по сравнению с июнем коснулись компонентов внутреннего спроса. Оценка розничных продаж в 2020 г. была улучшена до -4,2% с -5,2%. Повышена и оценка динамики инвестиций в основной капитал – до -6,6% по сравнению с -10,4% ранее.

В то же время дальнейшее восстановление экономической активности с текущих уровней будет сдерживаться рядом факторов.

Во-первых, значительный вклад в восстановление на потребительском рынке вносят краткосрочные факторы – отложенный спрос населения, сформировавшийся в период действия карантинных мер; принятые меры социальной поддержки с ограниченным сроком действия; дополнительный спрос на товары и услуги внутри страны в период летних отпусков из-за сохраняющихся ограничений на международные перемещения. По мере исчерпания данных факторов падение доходов населения будет сдерживать потребительский спрос. В этих условиях потребление домашних хозяйств в ближайшие месяцы будет сохраняться ниже уровней прошлого года.

Во-вторых, во второй половине текущего года ожидается дальнейшее снижение инвестиционной активности. Ее падение будет обусловлено инерционным характером процессов планирования капитальных вложений в компаниях, которые продолжают пересматривать свои инвестиционные программы.

В-третьих, в условиях действия сделки ОПЕК+, направленной на поддержку цен, показатели физических объемов выпуска в добывающем комплексе до конца года будут оставаться слабыми. Кроме того, сохранение ограничений на международные перемещения будет сдерживать восстановление в транспортной отрасли.

Меры экономической политики, направленные на сохранение занятости, позволили замедлить высвобождение рабочей силы, но не исключить полностью рост безработицы. Уровень безработицы, рассчитанный по методологии Международной организации труда (МОТ), увеличился до 6,0% во 2кв20, а в июле и августе составил соответственно 6,3% и 6,4% по сравнению с 4,6% в 1кв20. В среднем за январь–август 2020 г. безработица составила 5,6% от рабочей силы. Уровень безработицы в 2020 г., по оценке, составит 5,7% от рабочей силы.

При этом регистрируемая безработица в текущем году росла опережающими темпами – по данным Минтруда России, численность безработных, зарегистрированных в органах службы занятости, на конец августа составила 3,6 млн человек (по сравнению с 0,7 млн человек в конце марта). В результате соотношение регистрируемой безработицы (в среднем за месяц) и безработицы по методологии МОТ в августе превысило 70% (исторически – порядка 20%). Сближению указанных показателей способствовало, в первую очередь, увеличение пособий по безработице, которые стали более привлекательны для граждан, временно оставшихся без работы.

Благодаря комплексу мер поддержки заработных плат, включавшему, в том числе, льготные кредитные программы и гранты субъектам МСП в наиболее пострадавших отраслях, динамика

реальных заработных плат в текущем году складывалась лучше ожиданий. Уже в мае–июне показатель вернулся к росту темпом около 1% после сокращения на -2,0% г/г в апреле (в целом за 2кв20: -0,1% г/г), а в июле его рост ускорился до 2,3% г/г. С учетом позитивных данных по заработным платам за последние месяцы оценка динамики реальных заработных плат в целом за 2020 г. составляет 1,5%.

В то же время государственная поддержка заработных плат и дополнительные социальные выплаты не смогли полностью компенсировать снижение других компонентов доходов – от предпринимательской деятельности и от собственности, а также «прочих» доходов. Реальные располагаемые доходы населения во 2кв20 снизились на -8,0% г/г (после роста на 1,2% г/г в 1кв20). По итогам 2020 г. ожидается снижение показателя на -3,0%.

В Республике Татарстан² оборот организаций в январе-августе 2020г. составил 3984,3 млрд. рублей. По сравнению с аналогичным периодом 2019г. этот показатель составил 98,1%. Индекс промышленного производства в январе-августе 2020г. по сравнению с январем-августом 2019г. составил 97,9%. Индексы промышленного производства по видам экономической деятельности в январе-августе 2020г. по сравнению с аналогичным периодом 2019г. составили: добыча полезных ископаемых-90,0%; обрабатывающие производства-104,6%; обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха-85,3%; водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений-88,2%. В январе-августе 2020г. предприятиями (организациями) республики по видам деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» было отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на 1696,8 млрд. рублей. По сравнению с январем-августом 2019г. выполнение составило 90,3%. Наибольший удельный вес в общем объеме отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами имеют следующие виды деятельности: добыча сырой нефти и природного газа – 17,2%, производство кокса и нефтепродуктов – 21,4%, производство химических веществ и химических продуктов – 11,6%, производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – 9,8 %, производство пищевых продуктов – 7,8%.

За январь-августе 2020г. организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства, выполнено работ по виду деятельности «строительство» на 58,0 млрд. рублей, или 106,7% к уровню января-августа 2019г. Предприятия и организации республики сдали в эксплуатацию 15194 квартиры общей (полезной) площадью 780,3 тыс. кв. метров.

Индивидуальное жилищное строительство Населением республики построено в январе-августе 2020г., по данным органов исполнительной власти городов и районов, 7973 индивидуальных жилых дома общей площадью 1074,5 тыс. кв. метров, что составляет 57,9% от общей площади жилья, введенного в республике. Средняя площадь одного индивидуального жилого дома составила 134,8 кв. метров.

В Республике Татарстан в январе-августе 2020г. введены газовые сети протяженностью – 60,3 км, канализационные сети протяженностью – 6,4 км.

Объем продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, население, крестьянские (фермерские) хозяйства и индивидуальные предприниматели) в январе-августе 2020г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 157,7 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 5,1% выше уровня января-августа 2019г.

На конец августа 2020г. в хозяйствах всех категорий, по отчетным и расчетным данным, намолочено 4047,5 тыс. тонн зерна (в первоначально-оприходованном весе), накопано 115,1 тыс. тонн картофеля. С начала 2020г. собрано 146,2 тыс. тонн овощей открытого и защищенного грунта. Средняя урожайность зерновых культур составила 36,1 центнера с одного гектара. С одного убранный гектара хозяйства собрали по 221 центнеру картофеля и 282 центнера овощей.

Поголовье крупного рогатого скота на конец августа 2020г. в хозяйствах всех категорий (сельскохозяйственных организациях, хозяйствах населения, фермерских хозяйствах и у

² О социально-экономическом развитии Республики Татарстан в январе-августе 2020 года.

https://cesi.tatarstan.ru/rus/file/pub/pub_2501415.pdf

индивидуальных предпринимателей), по расчетным данным, насчитывало 993 тыс. голов (на 2% ниже аналогичного периода 2019г.), из него коров – 333,6 тыс. голов (на 4,3% меньше), овец и коз – 349,1 тыс. голов (на 4,8% меньше), поголовье свиней составило 512,3 тыс. голов (на 1,8% больше), птицы – 19237,1 тыс. голов (на 5,6% больше). К концу августа 2020г. на хозяйства населения приходилось 29,5% поголовья крупного рогатого скота, (в том числе 31% коров), 9,2% свиней, 83,9% овец и коз, 17,4% птиц (к концу августа 2019г., соответственно, 28,9% (30,9%), 9,8%, 84,9% и 18,3%). В фермерских хозяйствах и у индивидуальных предпринимателей содержалось 10,5% поголовья крупного рогатого скота (на конец августа 2019г. – 9,9%), в том числе 10,8% коров (10%), 2% свиней (1,9%), 11,2% овец и коз (10,6%), 10,1% птицы (6,8%). В сельскохозяйственных организациях на конец августа 2020г. по сравнению с соответствующим периодом 2019г. поголовье крупного рогатого скота снизилось на 3,9% (в том числе коров – на 5,8%). Поголовье свиней выросло на 2,4%, овец и коз – на 3,3%, птицы – 2,3%. В сельскохозяйственных организациях в январе-июле 2020г. по сравнению с соответствующим периодом 2019г. производство скота и птицы на убой (в живом весе) увеличилось на 3,8% (в январе-июле 2019г. по сравнению с январем-июлем 2018г. рост на 3,4%), производство молока выросло на 5,6% (рост на 2,8%), производство яиц снизилось на 2,9% (рост на 14,6%). За январь-август 2020г. на одну корову в сельскохозяйственных организациях было надоено в среднем 4331 кг молока, что на 9,6% больше, чем в соответствующем периоде 2019г. Яйценоскость кур-несушек снизилась на 0,5% и составила 212 штук яиц.

В январе-августе 2020г. по сравнению с январем-августом 2019г. в хозяйствах всех категорий, по отчетам и расчетным данным, выросло производство скота и птицы на убой (в живом весе) на 2,8%, производство молока – на 2,3%. Производство яиц снизилось на 1,3%. В сельскохозяйственных организациях в январе-августе 2020г. по сравнению с соответствующим периодом 2019г. производство скота и птицы на убой (в живом весе) увеличилось на 3,5% (в январе-августе 2019г. по сравнению с январем-августом 2018г. рост на 3,4%), производство молока выросло на 4,8% (рост на 2,7%), производство яиц снизилось на 2,4% (рост на 13,4%). В январе-августе 2020г. по сравнению с январем-августом 2019г. в структуре производства скота и птицы на убой (в живом весе) в сельскохозяйственных организациях отмечалось увеличение удельного веса свиней. В январе-августе 2020г. по сравнению с соответствующим периодом 2019г. в сельскохозяйственных организациях возросла отгрузка картофеля на 49,3%, скота и птицы – на 4,6%, молока – на 7,4%.

В январе-августе 2020г. грузооборот автомобильного транспорта организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, всех видов деятельности, составил 5690,6 млн. т-км (рост в 2,1 р. к уровню соответствующего периода 2019г.). Пассажирооборот автомобильного транспорта общего пользования в январе-августе 2020г. составил 798,0 млн. пассаж-км (63,7% к уровню соответствующего периода 2019г.).

В августе 2020г. товарные ресурсы природного топлива (нефти, включая газовый конденсат, естественного газа) составили 4,0 млн. тонн условного топлива, или 88,6% к уровню августа 2019г. В структуре ресурсов доля нефти составила 98,0%, естественного газа – 2,0%. На рынок топливно-энергетических ресурсов в августе 2020г. производителями республики поставлено 1320,9 млн. кВт час электроэнергии (54,3% к уровню августа 2019г.), 2371,1 тыс. тонн нефти, включая газовый конденсат (94,2%), 3,0 млн. куб. метров естественного газа (103,4%). В январе-августе 2020г. на внутреннем рынке реализовано 44,5% от общего объема продажи дизельного топлива (в январе-августе 2019г. – 45,0%), 54,2% (24,5%) – топочного мазута, 80,3% (78,9%) – автомобильного бензина. Запасы угля по состоянию на 1 сентября 2020г. по сравнению с данными на 1 сентября 2019г. уменьшились на 4,4%, топочного мазута – на 12,4%.

Оборот розничной торговли в январе-августе 2020г. составил 578,4 млрд. рублей, или 92,6% в сопоставимых ценах к уровню января-августа 2019г. Оборот розничной торговли на душу населения в январе-августе 2020г. составил 148290 рублей. В январе-августе 2020г. оборот розничной торговли на 93,4% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность в стационарной торговой сети (вне рынка); доля рынков в объеме оборота розничной торговли составила 6,6%. В структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий в январе-августе 2020г. составил 44,6%, непродовольственных товаров – 55,4%. Населению Республики Татарстан в январе-августе 2020г. было оказано платных услуг на сумму 163,4 млрд. рублей, что составило

84,5% к январю-августу 2019г. В январе-августе 2020г. в структуре объема платных услуг 81,2% приходилось на долю шести видов услуг: коммунальные услуги - 23,8%, транспортные услуги - 16,7%, бытовые услуги - 13,8%, телекоммуникационные услуги - 11,7%, услуги системы образования - 8,5%, медицинские услуги - 6,7%.

Объём коммунальных услуг населению в январе-августе 2020г. составил 39,0 млрд. рублей, или 92,8% в сопоставимых ценах к уровню января-августа 2019г. Объём бытовых услуг населению в январе-августе 2020г. составил 22,6 млрд. рублей, или 84,6% в сопоставимых ценах к уровню января-августа 2019г. В январе-августе 2020г. в структуре объема бытовых услуг 85,4% приходилось на долю четырех видов услуг: ремонт и строительство жилья и других построек - 38,3%, техническое обслуживание и ремонт транспортных средств, машин и оборудования - 34,0%, услуги парикмахерских - 6,7%, ритуальные услуги - 6,4%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного или сезонного характера, в Республике Татарстан в августе 2020г. относительно предыдущего месяца сложился на уровне 100,4% (в августе 2019г. - 100,0%). Индекс потребительских цен в августе 2020г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100,0%, в том числе на продовольственные товары - 99,3%, непродовольственные товары - 100,5%, услуги - 100,2%. Индекс цен производителей промышленных товаров в январе-августе 2020г. по сравнению с январем-августом 2019г. составил 87,9%, в том числе реализуемых на внутреннем рынке - 94,0%.

Численность работников, перед которыми имелась просроченная задолженность по заработной плате, на 1 сентября 2020г. составила 560 человек (0,1% от общей численности, работающих в организациях республики, не относящихся к субъектам малого предпринимательства). Просроченная задолженность по заработной плате (по данным, полученным от организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства) по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 сентября 2020г. составила 50368 тыс. рублей.

По итогам обследования в июне-августе 2020г. численность рабочей силы в среднем составила 2028,5 тыс. человек, или 52,0% от общей численности населения республики. В численности рабочей силы 1947,4 тыс. человек (96,0% рабочей силы) были заняты в экономике и 81,1 тыс. человек (4,0%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные). Уровень занятости населения экономической деятельностью (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше составил 61,3%, в возрасте 15-72 лет - 66,7%.

На конец августа 2020г. в государственных учреждениях службы занятости зарегистрированы в качестве безработных 79,1 тыс. человек, или 3,88% (по оценке) рабочей силы (на конец августа 2019г. - 0,56%). Назначено пособие 76,9 тыс. безработным гражданам (97,3% от общего числа зарегистрированных безработных). В августе 2020г. в государственные учреждения службы занятости республики за содействием в трудоустройстве обратились 12,2 тыс. неработающих граждан, статус безработного получили 10,5 тыс. человек (на 8016 человек, или в 4,2 раза больше, чем в августе 2019г.). В течение месяца было трудоустроено 4367 безработных, что в 3,8 раза больше, чем в августе 2019г. К профессиональному обучению или получению дополнительного профессионального образования по направлению органов службы занятости приступило 447 безработных (в августе 2019г. - 450).

В демографической ситуации республики число умерших превышает число родившихся. Естественная убыль населения составила 5269 человек против 408 человек в январе-июле 2019г. Число родившихся сократилось на 1140 человек, а число умерших выросло на 3721 человек.

В январе-июле 2020г. миграционный прирост населения в Республике Татарстан составил 3233 человека, что на 501 человек больше, чем за аналогичный период прошлого года. Увеличение миграционного прироста обусловлено сокращением числа выбытий в другие регионы России. Число мигрантов, переселяющихся в пределах Республики Татарстан, составило 27332 человека, что на 13,1% меньше по сравнению с аналогичным периодом 2019г.

Определение сегмента, к которому относится оцениваемый объект

Рынок недвижимости - сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости
- субъекты рынка
- процессы функционирования рынка
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

1. земельные участки

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли поселений;
- 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.

2. жилье (жилые здания и помещения):

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- индивидуальные и двух – четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа – домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы);
 - коммерческая недвижимость:
- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.
- промышленная недвижимость:
- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения.
- недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

Объекты оценки относятся к коммерческой недвижимости, а именно земли населённых пунктов, земли лесного фонда, производственно-складские помещения и сходные типы недвижимости.

Земельные участки³

Данный индекс недвижимости показывает динамику изменения цен по продаже земельных участков в Казани и позволяют накладывать на неё данные других графиков.

Статистика обновляется Restate.ru в автоматическом программном режиме 1 раз в 2 недели, исходя из более, чем 1 млн. актуальных объявлений по всей России. Использование графиков и данных возможно только с гиперссылкой или согласием редакции.



График изменения цен на земельные участки в течении года.

³ <https://kazan.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/>

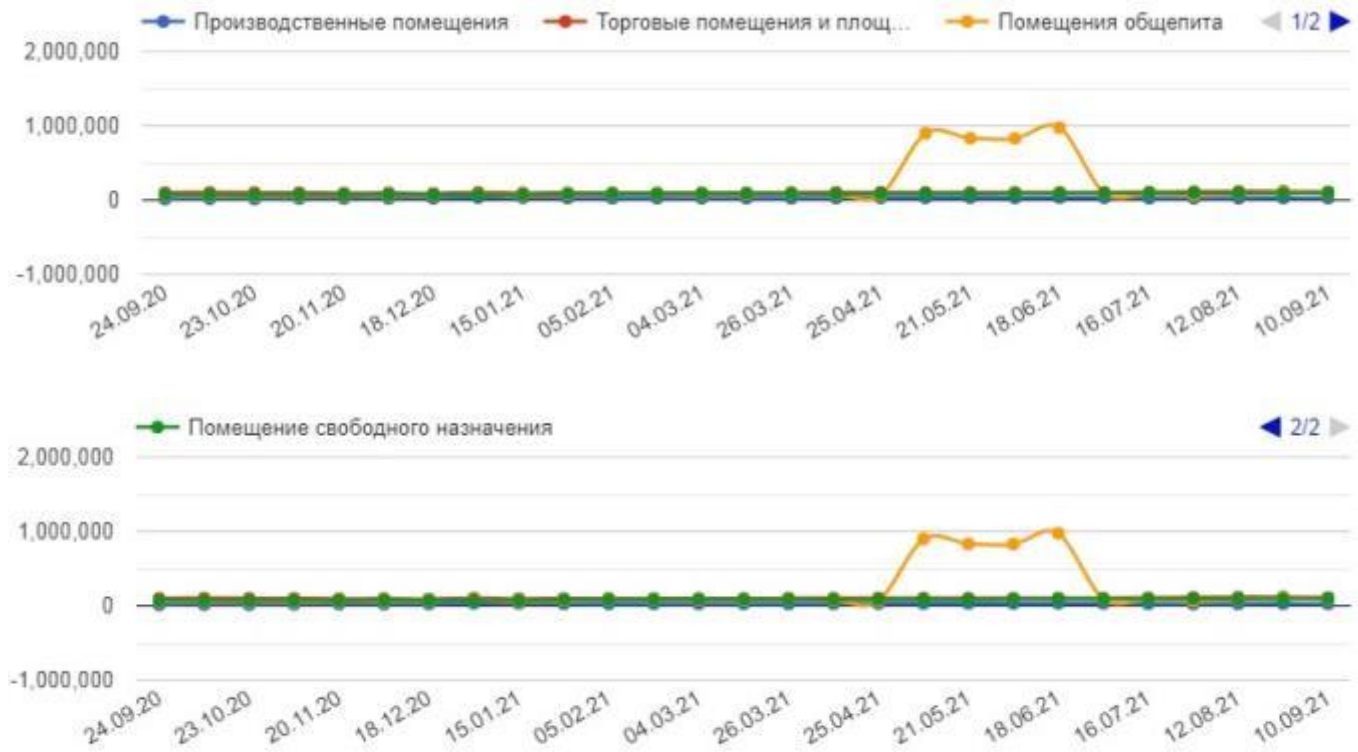
Даты	Земельные участки и земля, за сотку, руб.	Изменение
10 сентября 2021	1760812.1	+21.17%
28 августа 2021	1388072.63	-128.64%
12 августа 2021	3173672.18	-10.12%
31 июля 2021	3494882.07	-15.82%
16 июля 2021	4047646.77	-25.09%
02 июля 2021	5063242.2	+0.4%
18 июня 2021	5043178.2	-10.42%
04 июня 2021	5568444.27	-20.92%
21 мая 2021	6733268.2	+4.99%
09 мая 2021	6397471.8	+7%
25 апреля 2021	5949656.38	+24.54%
09 апреля 2021	4489533.6	+20.54%
26 марта 2021	3567515.93	+1.38%
05 марта 2021	3518196.7	+3.77%
04 марта 2021	3385571.4	+44.5%
20 февраля 2021	1879157.73	+64.2%
05 февраля 2021	672773.3	+48.51%
30 января 2021	346416.5	-0.24%

Средние значения цен на земельные участки.

Прочая коммерческая недвижимость

Данный индекс недвижимости показывает динамику изменения цен по продаже земельные участков в Казани и позволяют накладывать на неё данные других графиков.

Статистика обновляется Restate.ru в автоматическом программном режиме 1 раз в 2 недели, исходя из более, чем 1 млн. актуальных объявлений по всей России.



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 31.07.2020)
Отдельно стоящие здания (м ²)	0 руб.	- 40 205 руб. За м ²	6 299 000 ... 40 000 000 руб. за объект
Производственные помещения (м ²)	28 258 руб.	+ 8 981 руб. За м ²	3 629 100 ... 332 280 000 руб. за объект
Торговые помещения и площади (м ²)	97 085 руб.	+ 19 208 руб. За м ²	1 600 000 ... 120 000 000 руб. за объект
Помещения общепита (м ²)	81 518 руб.	+ 5 156 руб. За м ²	80 000 ... 78 000 000 руб. за объект
Помещение свободного назначения (м ²)	85 584 руб.	+ 13 145 руб. За м ²	2 100 000 ... 110 000 000 руб. за объект

Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 10.09.2021)
Производственные помещения (м ²)	28 387 руб.	+ 11 940 руб. За м ²	999 999 ... 316 311 000 руб. за объект
Торговые помещения и площади (м ²)	112 096 руб.	+ 11 958 руб. За м ²	500 000 ... 81 000 000 руб. за объект
Помещения общепита (м ²)	91 912 руб.	+ 29 311 руб. За м ²	500 000 ... 90 000 000 руб. за объект
Помещение свободного назначения (м ²)	99 645 руб.	+ 25 440 руб. За м ²	2 870 000 ... 160 000 000 руб. за объект

Даты	Производственные помещения, за м ² , руб.	Изменение	Торговые помещения и площади, за м ² , руб.	Изменение	Помещения общепита, за м ² , руб.	Изменение	Пом. своё назн за м ²
10 сентября 2021	28387	-4.13%	112095.5	-6.36%	91911.6	-19.6%	9964
28 августа 2021	29558.2	+6.07%	119225.93	+1.78%	109929.3	+19.28%	9355
12 августа 2021	27765.4	+7.72%	117104	+2.35%	88740.2	+25.47%	9461
31 июля 2021	25621.8	-9.66%	114351.21	+4.8%	66134.4	-40.55%	9774
16 июля 2021	28095.99	-20.9%	108864.99	+2.72%	92949.5	+1.88%	9486
02 июля 2021	33969.2	-0.55%	105899.14	+2.21%	91201.11	-968.29%	9261
18 июня 2021	34155.3	+6.89%	103562.7	+1.21%	974291.6	+14.71%	9110
04 июня 2021	31803.17	-5.32%	102311.18	-0.99%	830936.7	-0.12%	9005
21 мая 2021	33494.9	+5.27%	103322.1	-1.14%	831968.8	-8.05%	8620
09 мая 2021	31730.4	+3.13%	104495.21	-1.99%	898944.4	+92.74%	8556
25 апреля 2021	30738.2	+5.58%	106572.1	+3.32%	65291.1	-11.79%	8577
09 апреля 2021	29021.73	+6.85%	103030.8	-0.05%	72986.7	-15.22%	8317
26 марта 2021	27032.5	-0.42%	103078.57	+4.27%	84093.3	+11.49%	8600
05 марта 2021	27147.2	+0%	98677.4	+0%	74433	+0%	8608
04 марта 2021	27147.2	-4.09%	98677.4	+1.61%	74433	-9.52%	8599
20 февраля 2021	28258	+2.76%	97085.13	-2.37%	81518.1	+0.49%	8558
05 февраля 2021	27478.6	-3.5%	99389.63	+1.91%	81117.4	+9.35%	8568
30 января 2021	28441.6	-15.59%	97495.3	+2.87%	73533.3	+12.99%	8454

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен

Мониторинг цен на земельные участки ближайшие к участку расположенному в Матюшинском сельском поселении, Лаишевского района, Республики Татарстан.

№ п/п	Источник информации	Адрес	Предложения о продаже земельных участков в Матюшинском сельском поселении	Площадь земельного участка, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб.
1	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye-uchastki/uchastok-23-sot.-snt-dnp-1-923981558	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, дачный пос. Зелёный Бор	Арт. 15226886 Земельный участок (поселок Зелёный Бор) на берегу Волги, на краю соснового хвойного леса. Площадь 0.23 га (23 сот.). Аренда на 49 лет, лесной участок для рекреационной деятельности, в составе земель лесного фонда. Есть кирпичное зарегистрированное строение 324 кв.м. Живописное, красивое, экологически чистое место. Река Волга в минуте ходьбы от участка. До города 15 минут езды на автомобиле. Своя скважина, электричество, газ проходит вдоль участка. Рядом: Боровое Матюшино, Боровик, дер. Вороновка, пос. Мирный, пос. Петровский. Отличное место для отдыха. Торг.	2 300,0	1 695,7	3 900 000
2	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye-uchastki/uchastok-136-ga-snt-dnp-2-120003335	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, дачный пос. Зелёный Бор	Продаю земельный участок в зелёном бору площадью 1,36 Га, находящийся в аренде на 49 лет. Цена договорная. Все подробности по телефону.	13 600,0	2 500,0	34 000 000
3	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye-uchastki/uchastok-95-ga-snt-dnp-22-28260417	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Песчаные Ковали	Я собственник. Земельный участок находится в Лаишевском районе Песчано-Ковалинское сельское поселение. Преимущество в том, что соседи вокруг Ижс(АкБарс) Отлично подойдёт под небольшой коттеджный посёлок □ Вдоль зем/уч. проходит асфальтированная дорога, лес. Земля ровная. До Казани и реки Волги 10 мин езды. Фото земельного участка реальное.	95 000,0	189,5	18 000 000
4	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye-uchastki/uchastok-3-ga-snt-dnp-225-2561061	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Матюшинское сельское поселение, Светлая Поляна	Участок на Светлой поляне 3га. Есть проект освоения леса на 32 домика. Участок размежеван на 32 участка с дорогами. На участки получены кадастровые паспорта. Участки от 7,5 соток. До Волги 3 мин пешком. Земли лесного фонда. Свет и газ на участке.	30 000,0	2 000,0	60 000 000

Из представленного перечня потенциальных объектов-аналогов видно, что стоимость земельных участков в Лаишевском районе, Республики Татарстан, по состоянию на 28.10.2021г. составляет **от 189,5 рублей за кв.м., до 2500 рублей за кв.м.** Колебания в выборке зависят от инфраструктуры рядом, срочности продажи, размеров и личных оценок хозяев земельных участков.

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости с указанием интервала значений цен

При анализе рынка объекта оценки были учтены такие ценообразующие факторы как: месторасположение объектов; категория земель; дата предложения; тип предложения; переданные имущественные права; удалённость от автотранспортных дорог; наличие коммуникаций и т.д. Каждый из ценообразующих факторов по-своему влияет на изменение стоимости. Все корректировки, используемые в настоящем отчёте об оценке, обоснованы и приведены в соответствующих разделах.

Цены предложений объектов-аналогов необходимо скорректировать по следующим параметрам:

- вид передаваемых прав – аренда или собственность. Данная характеристика существенно влияет на стоимость объекта оценки. Так если объект оценки имеет только право аренды, а объект-аналог право собственности, то различия в стоимости могут достигать 40%, что указывает на необходимость проведения корректировок;

- снижение цены в процессе торгов – в процессе аренды или купли-продажи недвижимости, потенциальный покупатель и продавец проводят торг, в процессе которого цена объекта торга снижается. Снижение может достигать 25% процентов стоимости, в зависимости от многих факторов (престижность, вид права, расположение, планировка, необходимость вложений в ремонт и т.п.);

- площадь – известно, что в зависимости от масштаба передаваемых площадей зависит показатель удельной стоимости, который снижается в случае передачи права по большой площади и растёт в случае снижения объёмов передаваемых площадей, что прямо указывает на необходимость корректировки площадей при расчёте стоимости;

- местоположение (первая линия) – стоимость объекта недвижимости расположенного на первой линии (или ином аналогичном выдающемся расположении) и объекта недвижимости, расположенного так что к нему затруднён доступ, могут существенно отличаться и различие может достигать 30%, что указывает на необходимость корректировки по данному признаку;

Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Мониторинг производился оценщиком исходя из географического положения объектов оценки, их назначения, наличия/отсутствия коммуникаций и принципа наименьшего применения корректировок, т.е. максимального подбора наиболее точных аналогов для проведения минимального количества корректировок.

Предложений о продаже аналогичной недвижимости достаточно для оценки большей части объектов оценки, в то время как дачные домики представлены на рынке в районе расположения объектов оценки только с земельными участками, в связи с чем их стоимость может определяться только по Затратному подходу. Основными ценообразующими факторами в анализируемом сегменте, представленном на рынке, для недвижимости является площадь, инфраструктура, отделка, назначение, местоположение, износ, возраст улучшений.

АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В соответствии со стандартами оценки перед определением справедливой стоимости объекта оценки, Оценщик обязан определить соответствие объекта его наилучшему использованию. При совпадении текущего и наилучшего использования дальнейшая оценка объекта производится в соответствии с его текущей функцией. В том случае, если при анализе будет выявлено несоответствие текущего использования наилучшему, дальнейшие расчеты необходимо провести с учетом наилучшего использования.

Понятие наилучшего использования, применяемое в настоящем Отчете, определяется, как вероятное и разрешенное законом использование объекта с наилучшей отдачей (причем непременно являются условия физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий), которое обеспечит самую высокую текущую стоимость на дату оценки. Подразумевается, что определение наилучшего использования является результатом суждений Оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не

безусловный факт.

На практике анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим категориям:

- быть физически возможным, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
- быть законодательно допустимым, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действия правовых ограничений, существующих либо потенциальных;
- быть финансово состоятельным, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с сумой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- быть максимально эффективным, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

Физически возможные варианты использования.

Дачные домики имеют условно пригодное состояние для эксплуатации, так как находятся в очень изношенном состоянии и требуют вложений для дальнейшей эксплуатации. Права на земельные участки не требуют вложений и могут эксплуатироваться в текущем состоянии.

Законодательно разрешенное использование

Все объекты оценки (недвижимость) введены в эксплуатацию и могут эксплуатироваться в соответствии с законодательно разрешённым использованием.

Финансовая состоятельность

Все оцениваемые объекты, могут эксплуатироваться отдельно, но зависят от окружающей инфраструктуры. Инфраструктура, окружающая объекты оценки не входит в перечень объектов оценки в связи, с чем адекватно оценить финансовую состоятельность эксплуатации объектов оценки не представляется возможным.

Варианты использования, приносящие прибыль и Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность

Все оцениваемые объекты введены в эксплуатацию и используются по своему назначению, но как уже было сказано выше, оцениваемые объекты зависят от окружающей их инфраструктуры, точные данные о которой недоступны оценщику, в связи с чем адекватно оценить варианты приносящие доход не представляется возможным, так как неизвестны данные о расходах на эксплуатацию окружающей инфраструктуры и соответственно не представляется возможным оценить финансовый результат от их эксплуатации.

ВЫВОДЫ НЭИ

Представленные к оценке объекты введены в эксплуатацию и используются по своему назначению. По указанной причине оценить варианты приносящие доход не представляется возможным, так как неизвестны данные о расходах на эксплуатацию окружающей инфраструктуры и соответственно не представляется возможным оценить финансовый результат от их эксплуатации..

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

В соответствии с п.8И, ФСО №3, «Требования к отчёту об оценке», в отчете об оценке должно содержаться описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке. В отчете должно быть описано обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта оценки, а также приведены соответствующие расчеты. При этом такое описание должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки;

На основании анализ представленных к оценке объектов оценки, анализа рынка и ценообразующих факторов, оценщиком были сделаны следующие выводы в части применения подходов:

Доходный подход. Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Для определения стоимости недвижимости по доходному подходу необходимо установить достоверную величину рыночной ставки аренды недвижимого имущества. В связи с тем, что все объекты оцениваемые в настоящем отчёте зависимы от окружающей инфраструктуры и для их оценки необходимы данные о расходах на её эксплуатацию. В силу отсутствия такой информации оценить финансовый результат от эксплуатации объектов оценки и соответственно стоимость объектов в рамках Доходного подхода не представляется возможным. Кроме того дачные домики находятся в очень изношенном состоянии и не могут эксплуатироваться в текущем состоянии. По указанным причинам оценщиком было принято решение отказаться от Доходного подхода.

Сравнительный подход. Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. Оценщиком в результате изучения рынка была выявлена достоверная информация о ценах предложений по таким объектам как земельные участки. По дачным домам имелась информация но с земельными участками, в данном случае к оценке представлены домики без земельных участков, в связи с чем применить аналоги не представляется возможным. По указанным причинам оценщиком было принято решение применить Сравнительный подход только по отношению к земельным участкам.

Затратный подход. Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. В соответствии с п.24В, ФСО №7, Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования. В данном случае, дачные домики полностью соответствуют этим требованиям и по ним недостаточно данных для применения иных подходов (Сравнительного и Доходного). По указанной причине и в соответствии с рекомендациями п.24В, ФСО №7 оценщиком было принято решение о применении Затратного подхода по отношению к указанным объектам.

9.1. РАСЧЁТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений (п.24А, глава VII, ФСО №7). Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства. Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют) (п.24В, глава VII, ФСО №7).

Затратный подход содержит несколько различных методологий расчёта, в том числе следующие:

Метод определения стоимости на основе объектов-аналогов. Этот метод предполагает использование данных о стоимости какого-либо параметра (единицы сравнения, единицы «мощности») объекта, например, 1 куб.м строительного объема или 1 кв.м общей площади в зданиях определенного типа, 1 п. м линейно-плоскостных сооружений. Выбор аналога осуществляется на основе информации о стоимости строящихся или построенных объектов, сметы которых составлены по рабочим чертежам. При выборе аналога обеспечивается максимальное соответствие характеристик проектируемого объекта и объекта-аналога по производственно-технологическому или функциональному назначению и по конструктивно-планировочной схеме. С этой целью анализируется сходство объекта-аналога с будущим объектом, вносятся в стоимостные показатели объекта-аналога требуемые коррективы в зависимости от изменения конструктивных и объемно-планировочных решений, учитываются особенности, зависящие от намечаемого технологического процесса, а также отдельно делаются поправки по уровню стоимости для района строительства. При подборе объектов-аналогов могут быть использованы специализированные справочники укрупненных показателей стоимости строительства из серии «Справочник оценщика», разработанного «КО-ИНВЕСТ» или сборники УПВС (Укрупненные Показатели Восстановительной Стоимости). Метод не был применён в связи с отсутствием материалов об аналогах.

Метод разбивки на компоненты. Данный метод заключается в расчленении всего здания или сооружения на конструктивные элементы и виды работ (модули), а именно на: земляные работы, фундаменты, стены, перекрытия, кровлю и т. д., и определении удельного веса каждого такого модуля в составе рассматриваемого объекта. Метод разбивки на компоненты может быть использован для приблизительной оценки стоимости строительства при недостатке более детальной проектной информации об объекте. При применении данного метода достаточно определить затраты для одного или нескольких основных модулей, чтобы, исходя из их примерного процентного удельного вклада в стоимость строительства, найти общую стоимость объекта. Метод не был применён в связи с отсутствием данных о затратах на создание отдельных модулей.

Базисный метод и его разновидности (базисно-индексный, базисно-компенсационный, ресурсно-базисно-индексный). Данный метод предполагает использование данных имеющейся или разработанной проектно-сметной документации и применение системы индексов пересчета сметной стоимости, представленной в базисном уровне цен 1969 г., 1984 г., 1991 г., или 2000 г. в текущие цены. При этом могут использоваться как интегральные индексы пересчета цен на весь

комплекс работ для различных типов зданий, сооружений и видов работ, так и дифференцированные индексы пересчета, учитывающие увеличение стоимости по элементам прямых затрат, а именно: по основной заработной плате, по стоимости эксплуатации машин и механизмов, по стоимости материалов. Индексы пересчета цен устанавливаются региональными центрами по ценообразованию в строительстве. Как показывает анализ, более точное значение восстановительной стоимости или стоимости замещения получают при применении индексов пересчета цен, дифференцированных по элементам прямых затрат (по видам работ), и именно по этой причине был применён именно этот метод.

Ресурсный метод и его разновидности (ресурсный, ресурсно-базисно-индексный). Данные методы определения стоимости строительства состоят в калькуляции в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для реализации проектных решений. Ресурсный метод основан на определении объемов или массы основных элементов зданий и сооружений, расходов строительных материалов, расчетов стоимости этих материалов (или элементов конструкций) в текущих региональных рыночных ценах с последующим добавлением стоимости оплаты труда, эксплуатации машин и механизмов, прочих работ и затрат. Стоимость основной заработной платы и эксплуатации машин и механизмов может определяться либо по фактическим показателям, либо в процентах по среднестатистическим данным строительных организаций для определенного типа зданий или, что предпочтительнее, по данным конкретного подрядчика, либо рассчитывается через стоимость трудозатрат (чел.-час, маш.-час). Следует отметить, что ресурсный метод, оперирующий непосредственно с затратами в текущих ценах, дает лучшее приближение к объективной стоимости, чем базисные методы. Данный метод не был применён в связи с отсутствием данных о ресурсах.

Комбинированный метод. Этот метод предполагает использование двух и более названных методов совместно, в различных сочетаниях.

В процессе настоящей оценки стоимость воспроизводства объектов оценивалась по стоимости восстановления. Для этого использовался метод сравнительной стоимости единицы имущества (при этом в качестве базовой сравнительной единицы были взяты стоимости 1 м³ и др.). Источниками информации при определении затрат на возведение здания служили сборники Укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений (УПВС).

Укрупненные показатели учитывают полную стоимость воспроизводства здания и в т.ч.:

- а) накладные расходы и плановые накопления;
- б) затраты, связанные с производством работ в зимнее время;
- в) прочие затраты, за вычетом возвратных сумм, как-то: затраты на временные здания и сооружения, содержание улиц и вывозку мусора, затраты по применению прогрессивно-премиальной оплаты труда строительного-монтажных рабочих и организационному набору рабочих, затраты на проектно-изыскательские работы и авторский надзор, на содержание аппарата заказчика и др. В полной восстановительной стоимости учтены также затраты на непредвиденные работы.

Пересчет в уровень фактических цен на дату оценки производится с помощью системы индексов цен по конечной строительной продукции и укрупненным видам строительных работ, представляющих собой отношение стоимости продукции, работ или ресурсов в текущем уровне цен к стоимости в базисном уровне цен.

Полная стоимость воспроизводства оцениваемого объекта рассчитывалась по следующему алгоритму:

$$(УС_{69} * ОБ * И_{69-84} * И_{84-91} * И_{91-2001} * И_{2001-2021} - ИзО) * НДС$$

УС₆₉ - стоимость строительства на единицу строительного объема в ценах 1969г. (базисный стоимостной показатель);

ОБ - строительный объем в м³;

И₆₉₋₈₄ - индексы пересчета стоимости строительства соответственно из цен 1969г. в цены 1984г., принимается в соответствии с Постановлением Госстроя СССР №94 от 11.05.83г. с учетом территориального коэффициента (1,17 x 1,03);

И₈₄₋₉₁ - индексы пересчета стоимости строительства соответственно из цен 1984г. в цены 1991г., принимается в соответствии с Постановлением Госстроя СССР № 14-Д от 12.09.90г. (1,56 x 0,97);

И_91-2001 - индекс пересчёта стоимости строительства из цен на 01.01.1991 г. в цены на 01.01.2001, составляет данным Госкомстата России = 10,19;

И_2001-2021 - индекс пересчёта стоимости строительства из цен на 01.01.2001 г. в цены на дату оценки, в соответствии Письмом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации №40123-ИФ/09 от 20 сентября 2021 для Республики Татарстан составляет 8,48;

Расчет физического износа оцениваемого объекта производился на основании:

1) Норм проектирования ВСН 58-88 (р) Государственного комитета по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР. – Москва: 1990;

2) Положения о проведении планово-предупредительного ремонта сооружений общепроизводственного назначения. Госстрой СССР. – Москва: 1965.

ИзО – Износ оцениваемого объекта;

НДС – величина налога на добавленную стоимость, составляет 18 процентов;

Определение накопленного износа

Физический износ – постепенная утрата изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств (таких, как прочность, надежность, устойчивость и др.) объекта недвижимости (его отдельных конструктивных элементов) под воздействием природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека. Физический износ может быть устранимым и неустранимым. Устранимый износ – это износ, устранение которого физически возможно и экономически оправданно. Влиянию физического износа подвержены все без исключения объекты недвижимого имущества.

В практике оценки имущества предприятия применяются следующие методы определения величины физического износа:

- нормативный метод;
- метод срока жизни;
- стоимостной метод;
- эвристический метод.

В рамках нормативного метода используются всевозможные правила и указания, в которых даны характеристика физического износа различных конструктивных элементов объекта и их оценка. Как правило, метод используется для зданий, сооружений и передаточных устройств, осмотр которых оценщик проводит самостоятельно.

Метод срока жизни основан на показателях эффективного возраста и срока экономической жизни объекта. Данный метод эффективен при определении износа несложных с конструктивной точки зрения объектов, а также при дефиците информации.

В основе стоимостного метода лежит физический износ, выраженный соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения отдельных конструкций, элементов или здания в целом, и их стоимости воспроизводства (замещения) без износа. Обязательным условием применения метода является детализация и точность расчета затрат на строительство и ремонт элементов конструкций.

Эвристический метод предполагает привлечение экспертов для оценки технического состояния объекта оценки и определение степени его физического износа. Но субъективный характер такой оценки снижает ценность ее результатов.

Принимая во внимание способ расчета стоимости замещения улучшений без учета износа, используемый в расчетах, очевидно, что наиболее целесообразно использовать для определения физического износа нормативный метод.

Согласно выбранному методу, физический износ объекта определяется по формуле:

$$\Phi И = \frac{\sum_{i=1}^n \Phi И_i \times d_i}{d}$$

где:
d

ФИ – физический износ объекта, %;

ФИ_i – физический износ i-ого конструктивного элемента, %;

d_i – удельный вес i-ого конструктивного элемента в стоимости замещения объекта, %;

d – суммарный удельный вес конструктивных элементов, %.

Физический износ отдельных конструкций определялся путем сравнения признаков физического износа, выявленных в результате визуального обследования объектов, с их значениями, приведенными в соответствующих правилах и указаниях:

Бейлезон Ю.В. «Основы оценки недвижимости», конспект лекции по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений, Российское общество оценщиков;

Правила оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86р, утвержденные приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре от 24.12.1986 г. №446;

Кутуков В. Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. М.: Высшая школа, 1981 г.;

Материалы Международного оценочного консорциума (МОК-Информ) по вопросам оценки физического износа зданий и сооружений, <http://www.sdrt.ru/analitica.htm>.

По конструктивным элементам, которые не были доступны для непосредственного осмотра, износ определялся косвенными способами. При этом учитывались такие факторы, как преобладающий материал конструкций, средний срок службы отдельных систем, возможность и периодичность замены элементов, физическое состояние объекта в целом.

Определенное представление о соотношении технического состояния объекта и величины физического износа дает следующая таблица.

Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов
0-20	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют.
21-40	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках.	Полы и потолки ровные, на потолках возможные волосные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием.
41-60	Имеется много следов ремонта трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками.	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступеней.
61-80	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали.	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями.
81-100	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен.	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестнице хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена.

Удельный вес каждого конструктивного элемента определялся согласно данным сборников удельных расценок по таблицам, соответствующим выбранному объекту- аналогу. Если при расчете стоимости замещения объекта без износа вводилась поправка на наличие (отсутствие) дополнительных улучшений, удельные веса из сборника пересчитывались для состава и структуры элементов, характерных для оцениваемого объекта.

№ п/п	Наименование объекта	Номер сборника УПВС	Номер таблицы	Стоимость куб.м, руб.	Коэффициент различия конструктивных элементов	Строительный объем куб м	Восстан. стоимость в ценах 1968 г., руб.	Коэффициент перехода 1968-1991 гг.	Индекс роста цен 01.01.1991-01.01.2001	Индекс роста цен 01.01.2001-28.10.2021	Полная восстановительная стоимость, руб.	Физический износ, %	Стоимость по затратному подходу без НДС	Стоимость по затратному подходу с учётом НДС
1	Здание, назначение: нежилое, наименование: База отдыха "Зеленый бор", 1-этажное, общая площадь 183,4 кв.м., инв. №17649, кадастровый № 16:24:090201:9654, расположенное по адресу: 422625, Республика Татарстан, р-н Лаишевский муниципальный, д. Боровое Матюшино;	26, Т.2	6Г	29,8	1,0	600,0	17880	1,91	10,19	8,48	2 951 012	45,00%	1 623 100	1 947 720
2	Здание, назначение: нежилое, наименование: Дачный домик, 2-этажное, общая площадь 114,6 кв.м., инв. №22822, кадастровый № 16:24:260201:1369, расположенное по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, 45 квартал Матюшинского лесничества.	26, Т.2	19Б	28,8	1,0	850,0	24480	1,91	10,19	8,48	4 040 311	77,50%	909 100	1 090 920
ИТОГО													2 532 200	3 038 640

Итоговые результаты, полученные в рамках Затратного подхода

№ п.п.	Наименование	Стоимость по Затратному подходу, руб. с учётом НДС
1	Здание, назначение: нежилое, наименование: База отдыха "Зеленый бор", 1-этажное, общая площадь 183,4 кв.м., инв. №17649, кадастровый № 16:24:090201:9654, расположенное по адресу: 422625, Республика Татарстан, р-н Лаишевский муниципальный, д. Боровое Матюшино;	1 947 720
2	Здание, назначение: нежилое, наименование: Дачный домик, 2-этажное, общая площадь 114,6 кв.м., инв. №22822, кадастровый № 16:24:260201:1369, расположенное по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, 45 квартал Матюшинского лесничества.	1 090 920
	ИТОГО	3 038 640

9.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.

Доходный подход определяет стоимость объектов недвижимости приведением ожидаемых будущих доходов к их текущей стоимости на момент оценки. Доходный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвесторов к конечной отдаче. Требования к конечной отдаче отражают различия в рисках, включая тип недвижимости, местоположение, условия и возможности регионального рынка и др.

В соответствии с главой п.23, глава VII, ФСО №7 «Оценка недвижимости», утверждённого Приказом №611 Минэкономразвития России от 25.09.2014 года доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов. В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Для определения стоимости недвижимости по доходному подходу необходимо установить достоверную величину рыночной ставки аренды недвижимого имущества. В связи с тем, что все объекты оцениваемые в настоящем отчёте зависимы от окружающей инфраструктуры и для их оценки необходимы данные о расходах на её эксплуатацию. В силу отсутствия такой информации оценить финансовый результат от эксплуатации объектов оценки и соответственно стоимость объектов в рамках Доходного подхода не представляется возможным. Кроме того дачные домики находятся в очень изношенном состоянии и не могут эксплуатироваться в текущем состоянии. По указанным причинам оценщиком было принято решение отказаться от Доходного подхода.

9.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

В соответствии с главой п.22, VII, ФСО №7 «Оценка недвижимости», утверждённого Приказом №611 Минэкономразвития России от 25.09.2014 года сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений и в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным (п.22А-Б, глава VII, ФСО №7);

При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке(п.22В, глава VII, ФСО №7);

Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема (п.22Г, глава VII, ФСО №7);

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости (п.22Д, глава VII, ФСО №7);

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость (п.22Е, глава VII, ФСО №7);

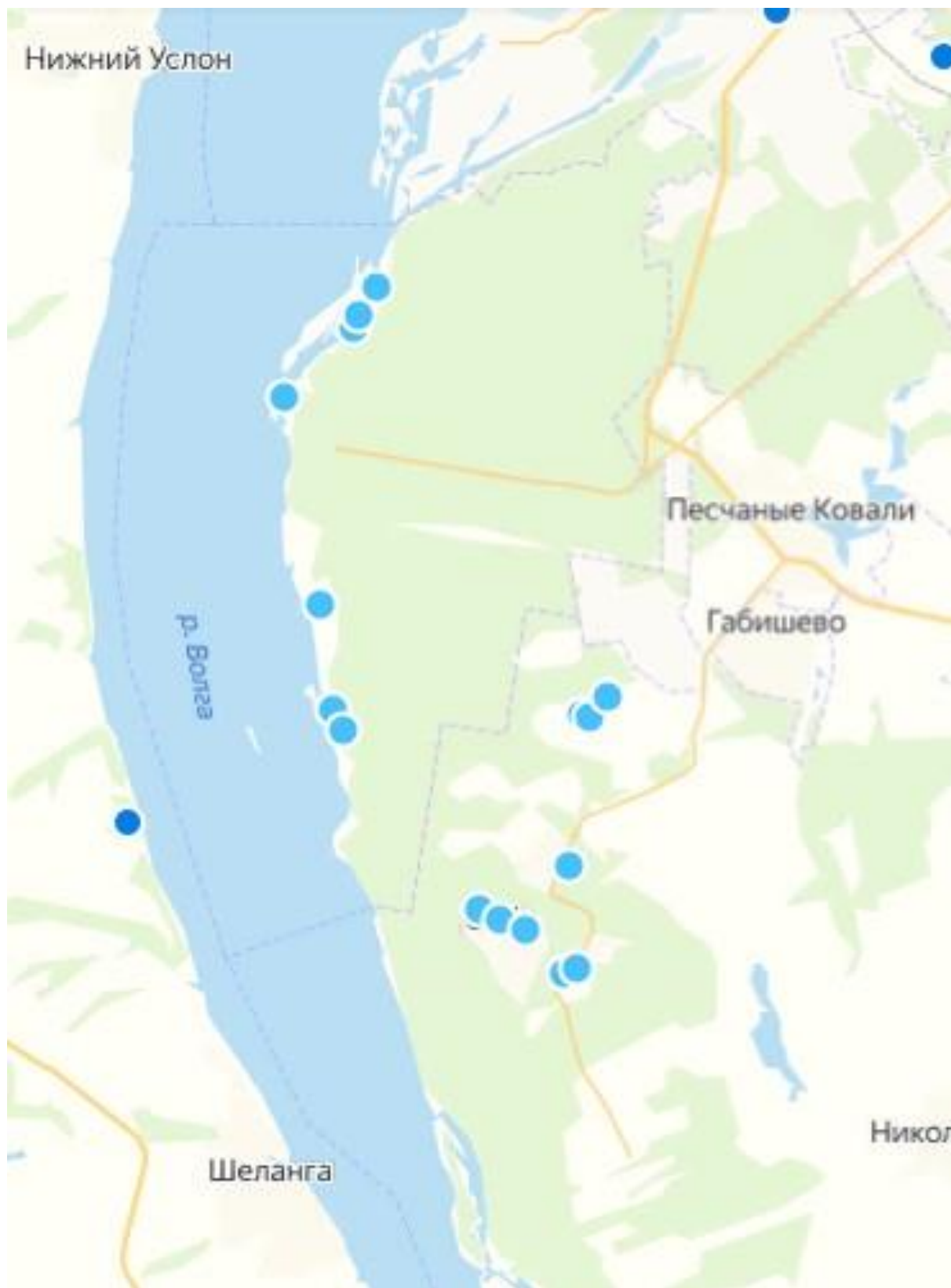
Помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования (п.22Ж, глава VII, ФСО №7).

При оценке земельных участков методом сравнения продаж формируется информационная база ценовой информации в рамках рассматриваемого сегмента рынка.

Для оценки методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка земельных участков аналогичных оцениваемым.

Оценщиком был выбран сегмент «вторичного» рынка, связанный с продажей таких объектов в собственность не государственно-административными органами, а частными владельцами – юридическими или физическими лицами.

Мониторинг производился исходя из географического расположения в следующих пределах:



В зону мониторинга попало 16 объектов – земельных участков относящихся к землям сельскохозяйственного назначения.

Краткая характеристика объектов-аналогов представлена в следующей таблице:

Аналоги для земельного участка расположенного в Матюшинском сельском поселении, Лаишевского района, Республики Татарстан.

№ п/п	Источник информации	Адрес	Предложения о продаже земельных участков в Матюшинском сельском поселении	Площадь земельного участка, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб.
1	https://www.avito.ru/kazan/zemelnyeuchastki/uchastok_23_sot_snt_dnp_1_923981558	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, дачный пос. Зелёный Бор	Арт. 15226886 Земельный участок (поселок Зелёный Бор) на берегу Волги, на краю соснового хвойного леса. Площадь 0.23 га (23 сот.). Аренда на 49 лет, лесной участок для рекреационной деятельности, в составе земель лесного фонда. Есть кирпичное зарегистрированное строение 324 кв.м. Живописное, красивое, экологически чистое место. Река Волга в минуте ходьбы от участка. До города 15 минут езды на автомобиле. Своя скважина, электричество, газ проходит вдоль участка. Рядом: Боровое Матюшино, Боровик, дер. Вороновка, пос. Мирный, пос. Петровский. Отличное место для отдыха. Торг.	2 300,0	1 695,7	3 900 000
2	https://www.avito.ru/kazan/zemelnyeuchastki/uchastok_136_ga_snt_dnp_2_120003335	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, дачный пос. Зелёный Бор	Продаю земельный участок в зелёном бору площадью 1,36 ГА, находящийся в аренде на 49 лет. Цена договорная. Все подробности по телефону.	13 600,0	2 500,0	34 000 000
3	https://www.avito.ru/kazan/zemelnyeuchastki/uchastok_95_ga_snt_dnp_22_28260417	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Песчаные Ковали	Я собственник. Земельный участок находится в Лаишевском районе Песчано-Ковалинское сельское поселение. Преимущество в том, что соседи вокруг Ижс(АкБарс) Отлично подойдёт под небольшой коттеджный посёлок □ Вдоль зем/уч. проходит асфальтированная дорога, лес. Земля ровная. До Казани и реки Волги 10 мин езды. Фото земельного участка реальное.	95 000,0	189,5	18 000 000
4	https://www.avito.ru/kazan/zemelnyeuchastki/uchastok_3_ga_snt_dnp_225_2561061	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Матюшинское сельское поселение, Светлая Поляна	Участок на Светлой поляне 3га. Есть проект освоения леса на 32 домика. Участок размежеван на 32 участка с дорогами. На участки получены кадастровые паспорта. Участки от 7,5 соток. До Волги 3 мин пешком. Земли лесного фонда. Свет и газ на участке.	30 000,0	2 000,0	60 000 000

Из представленного перечня потенциальных объектов-аналогов видно, что стоимость земельных участков в Лаишевском районе, Республики Татарстан, по состоянию на 28.10.2021г. составляет от **189,5 рублей за кв.м., до 2500 рублей за кв.м.** Колебания в выборке зависят от инфраструктуры рядом, срочности продажи, размеров и личных оценок хозяев земельных участков.

Аналог 4 был отвергнут в связи с высокой стоимостью предложения, сильно выбивающейся из общего ряда значений

Для расчётов были применены аналоги 1,3,4 подходящие как по площадям, так и по расположению.

Цены предложений объектов-аналогов необходимо скорректировать по следующим параметрам:

- вид передаваемых прав;
- снижение цены в процессе торгов;

- финансовые условия;
- условия продажи;
- дата предложения;
- площадь;
- назначение;
- наличие земельного участка;
- местоположение.

Корректировка на вид передаваемых прав

Поскольку Объект оценки находится на праве собственности, и отобранные Объекты- аналоги передаются в собственность корректировка на вид передаваемых прав не производилась.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Корректировка на снижение цены в процессе торгов. Следует отметить, что в текущих экономических условиях РФ метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных ценах сделок не доступна оценщику по объективным причинам, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемому объекту, выставленные на свободную продажу. При этом данные цены необходимо скорректировать на величину скидки на торг. Поправка осуществлялась на основе "Справочник оценщика недвижимости 2018. Земельные участки часть II", стр.253, таб. 121.

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 121

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	11,3%	12,5%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,2%	9,5%	10,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,4%	14,5%	16,3%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,4%	10,6%	12,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,3%	8,8%	9,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,9%	13,2%	14,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,8%	11,1%	12,6%

Корректировка на время продажи

Время продажи у объектов совпадает, в связи с чем корректировка не требуется.

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. Корректировка по данному фактору равна 0%.

Корректировка на финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору равна 0%.

Корректировка на состав передаваемых прав

Если в качестве аналога подобран объект имеющий иные права, отличные от объекта оценки, то необходимо вводить поправочный коэффициент. В данном случае к оценке представлены права аренды на земельные участки, в то время как один из аналогов имеет отличные права – право собственности. Поправка осуществлялась на основе "Справочник оценщика недвижимости 2018. Земельные участки часть II", стр.73, таб. 12. Размер корректировки составил -14%

Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,84	0,87
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,75	0,78

Корректировка на функциональное назначение земель

В случае применения объекта-аналога имеющего иное, отличное от объекта оценки функциональное назначение, необходимо провести корректировку. Размер корректировки был рассчитан на основе данных "Справочник оценщика недвижимости 2018. Земельные участки часть II", стр.216, таб. 97. Размер корректировки составил 41%.

Корректирующие коэффициенты на функциональное назначение для цен земельных участков, расположенных в регионах городов миллионников

Таблица 97

отношения цен земельных участков с различным функциональным назначением (ВРИ)		объект-аналог								
		под офисно-торговую застройку	под МЖС	под индустриальную застройку	под объекты придорожного сервиса	под ИЖС	под объекты рекреации	под ЛПХ	СНТ, дачи	с/х назначения
объект оценки	под офисно-торговую застройку	1,00	1,12	1,61	1,72	2,84	2,92	9,28	13,49	17,81
	под МЖС	0,89	1,00	1,44	1,53	2,53	2,61	8,27	12,03	15,88
	под индустриальную застройку	0,62	0,70	1,00	1,07	1,76	1,82	5,76	8,38	11,07
	под объекты придорожного сервиса	0,58	0,65	0,94	1,00	1,65	1,70	5,41	7,86	10,38
	под ИЖС	0,35	0,40	0,57	0,61	1,00	1,03	3,27	4,76	6,28
	под объекты рекреации	0,34	0,38	0,55	0,59	0,97	1,00	3,18	4,62	6,10
	под ЛПХ	0,11	0,12	0,17	0,18	0,31	0,31	1,00	1,45	1,92
	СНТ, дачи	0,07	0,08	0,12	0,13	0,21	0,22	0,69	1,00	1,32
	с/х назначения	0,06	0,06	0,09	0,10	0,16	0,16	0,52	0,76	1,00

Корректировка на размер участка

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки. Размер корректировки был рассчитан на основе данных "Справочник оценщика недвижимости 2018. Земельные участки часть II", стр.101, таб. 32.

Таблица 32

Земельные участки. Данные, усредненные по России ⁵						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,20	1,35	1,49	1,55
	1500-3000	0,83	1,00	1,12	1,24	1,29
	3000-6000	0,74	0,89	1,00	1,10	1,14
	6000-10000	0,67	0,81	0,91	1,00	1,04
	>10000	0,65	0,78	0,87	0,96	1,00

Расчёт стоимости прав аренды в рамках Сравнительного подхода:

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_23_sot_snt_dnp_192398155_8	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_95_ga_snt_dnp_2228260417	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_3_ga_snt_dnp_2252561061
Местоположение (Адрес)	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Матюшинское участковое лесничество, ГБУ "Пригородное лесничество", квартал 45, выдела 4,7	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, дачный пос. Зелёный Бор	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Песчаные Ковали	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Матюшинское сельское поселение, Светлая Поляна
Площадь, кв.м.	6 200,00	2 300,0	95 000,0	30 000,0
Стоимость всего объекта		3 900 000	18 000 000	60 000 000
Стоимость 1 кв.м., руб		1 696	189	2 000
<i>Вид стоимости</i>		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-13,90%	-13,90%	-13,90%
Стоимость с учётом корректировки, руб		1 460	163	1 722
<i>Время продажи/предложения</i>	Октябрь 2021	Октябрь 2021	Октябрь 2021	Октябрь 2021
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		1 460,00	163,00	1 722,00
<i>Условия финансирования</i>	единовременный платёж	единовременный платёж	единовременный платёж	единовременный платёж
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		1 460,00	163,00	1 722,00
<i>Состав передаваемых прав</i>	право аренды	право аренды	право собственности	право аренды
Корректировка, %		0,00%	-14,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		1 460,00	140,18	1 722,00
<i>Площадь, кв.м.</i>	6 200,00	2 300,00	95 000,00	30 000,00
Корректировка, %		-19,00%	4,00%	4,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		1 182,60	145,79	1 790,88
<i>Назначение</i>	для размещения объектов лесного фонда	для размещения объектов лесного фонда	СНТ/ДНП	для размещения объектов лесного фонда
Корректировка, %		0,00%	41,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		1 182,60	205,56	1 790,88
<i>Наличие подъездных путей</i>	Грунтовые дороги	Грунтовые дороги	Грунтовые дороги	Грунтовые дороги
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		1 182,60	205,56	1 790,88
<i>Наличие коммуникаций</i>	Электричество	Электричество	Электричество	Электричество
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		1 182,60	205,56	1 790,88
Валовая корректировка		32,90%	72,90%	17,90%
Расчётная величина		3,04	1,37	5,59
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		3 595,10	281,62	10 011,02
	Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.			1 388,77
		Полная стоимость, руб		8 610 374,00
Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3

Источник информации		https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_23_sot_snt_dnp_192398155_8	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_95_ga_snt_dnp_2228260417	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_3_ga_snt_dnp_2252561061
Местоположение (Адрес)	Право аренды на земельный участок, общая площадь 2380+/-854 кв.м., кадастровый номер 16:24:260201:3370, расположенный по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Матюшинское сельское поселение, Пригородное лесничество, Матюшинское участковое лесничество, квартал № 45, часть выдела 4	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, дачный пос. Зелёный Бор	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Песчаные Ковали	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Матюшинское сельское поселение, Светлая Поляна
Площадь, кв.м.	2 380,00	2 300	95 000	30 000
Стоимость всего объекта		3 900 000	18 000 000	60 000 000
Стоимость 1 кв.м., руб		1 696	189	2 000
<i>Вид стоимости</i>		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-13,90%	-13,90%	-13,90%
Стоимость с учётом корректировки, руб		1 460	163	1 722
<i>Время продажи/предложения</i>	Октябрь 2021	Октябрь 2021	Октябрь 2021	Октябрь 2021
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		1 460,00	163,00	1 722,00
<i>Условия финансирования</i>	единовременный платёж	единовременный платёж	единовременный платёж	единовременный платёж
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		1 460,00	163,00	1 722,00
<i>Состав передаваемых прав</i>	право аренды	право аренды	право собственности	право аренды
Корректировка, %		0,00%	-14,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		1 460,00	140,18	1 722,00
<i>Площадь, кв.м.</i>	2 380,00	2 300,00	95 000,00	30 000,00
Корректировка, %		0,00%	29,00%	29,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		1 460,00	180,83	2 221,38
<i>Местоположение</i>	пригород	пригород	пригород	пригород
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		1 460,00	180,83	2 221,38
<i>Назначение</i>	для размещения объектов лесного фонда	для размещения объектов лесного фонда	СНТ/ДНП	для размещения объектов лесного фонда
Корректировка, %		0,00%	41,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		1 460,00	254,97	2 221,38
<i>Наличие подъездных путей</i>	Грунтовые дороги	Грунтовые дороги	Грунтовые дороги	Грунтовые дороги
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		1 460,00	254,97	2 221,38
<i>Наличие коммуникаций</i>	Электричество	Электричество	Электричество	Электричество
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%

Стоимость с учётом корректировки, руб		1 460,00	254,97	2 221,38
Валовая корректировка		13,90%	97,90%	42,90%
Расчётная величина		7,19	1,02	2,33
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		10 497,40	260,07	5 175,82
	Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.			1 511,70
Полная стоимость, руб				3 597 846,00

Выводы по применению метода сравнения продаж

Расчеты, проведенные в рамках метода сравнения продаж, позволяют определить справедливую (рыночную) стоимость Объекта оценки на 28.10.2021 г.:

Выводы по применению метода сравнения продаж

№ п.п.	Объект оценки	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость объекта оценки, без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая стоимость всего объекта оценки, с НДС, руб.
1	Здание, назначение: нежилое, наименование: База отдыха "Зеленый бор", 1-этажное, общая площадь 183,4 кв.м., инв. №17649, кадастровый № 16:24:090201:9654, расположенное по адресу: 422625, Республика Татарстан, р-н Лаишевский муниципальный, д. Боровое Матюшино;	183,4	7 175 312	1 435 062	8 610 374
2	Здание, назначение: нежилое, наименование: Дачный домик, 2-этажное, общая площадь 114,6 кв.м., инв. №22822, кадастровый № 16:24:260201:1369, расположенное по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, 45 квартал Матюшинского лесничества.	114,6	2 998 205	599 641	3 597 846
	Итого стоимость, руб.		10 173 517	2 034 703	12 208 220

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Согласование необходимо только в том случае, когда по каждому или некоторым из объектов оценки есть результаты по любым двум либо трём оценочным подходам. В процессе настоящей оценки расчёты были произведены только по Сравнительному и Затратному подходам, при этом ни один объект оценки не был оценён более чем по одному подходу.

Согласно п.25 ФСО-1. «25. В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом.»

В данном случае для каждого из объектов оценки использовался лишь один подход из вышеназванных, следовательно, согласование не требуется.

11. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

СПРАВЕДЛИВАЯ (РЫНОЧНАЯ) СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО ВЛАДЕЛЬЦАМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПАЕВ ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «ШАЛЯПИН» ПО СОСТОЯНИЮ НА 28.10.2021Г. СОСТАВЛЯЕТ: 15 246 860 (ПЯТНАДЦАТЬ МИЛЛИОНОВ ДВЕСТИ Сорок ШЕсть ТЫСЯЧ ВОСЕМЬСОТ ШЕстьДЕСЯТ) РУБЛЕЙ, В ТОМ ЧИСЛЕ 2 541 143 (ДВА МИЛЛИОНА ПЯТЬСОТ Сорок ОДНА ТЫСЯЧА СТО Сорок ТРИ) РУБЛЯ НДС

Объект оценки	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость объекта оценки, без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая стоимость всего объекта оценки, с НДС, руб.
Здание, назначение: нежилое, наименование: База отдыха "Зеленый бор", 1-этажное, общая площадь 183,4 кв.м., инв. №17649, кадастровый № 16:24:090201:9654, расположенное по адресу: 422625, Республика Татарстан, р-н Лаишевский муниципальный, д. Боровое Матюшино;	183,4	1 623 100	324 620	1 947 720
Здание, назначение: нежилое, наименование: Дачный домик, 2-этажное, общая площадь 114,6 кв.м., инв. №22822, кадастровый № 16:24:260201:1369, расположенное по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, 45 квартал Матюшинского лесничества.	114,6	909 100	181 820	1 090 920
Право аренды на земельный участок, общая площадь 6200 кв.м., кадастровый номер 16:24:260201:99, расположенный по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Матюшинское сельское поселение, Пригородное лесничество, Матюшинское участковое лесничество, квартал № 45, выдел 4	6 200,00	7 175 312	1 435 062	8 610 374
Право аренды на земельный участок, общая площадь 2380+/-854 кв.м., кадастровый номер 16:24:260201:3370, расположенный по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Матюшинское сельское поселение, Пригородное лесничество, Матюшинское участковое лесничество, квартал № 45, часть выдела 4	2 380,00	2 998 205	599 641	3 597 846
Итого стоимость, руб.		12 705 717	2 541 143	15 246 860

Генеральный директор
АО Консалтинговое агентство «Аналитика
Право Сервис»/Оценщик



Карасёв Д.А.

12. СУЖДЕНИЕ О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

В соответствии с п.30, ФСОН[№]7, оценщик после указания итогового результата, должен привести своё суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, находится стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

В соответствии с Практическими рекомендациями по определению возможных границ интервала итоговой стоимости, указанный показатель зависит от следующих трёх критериев:

- Оборачиваемость рынка, учитывающий, количественные и качественные характеристики объекта оценки;
- Развитость рынка, на котором оборачивается объект оценки;
- Качество информации, использованной при определении стоимости объекта оценки.

Примеры диапазонов, в которых может лежать рыночная стоимость объекта оценки, % (учет двух из трех критериев)

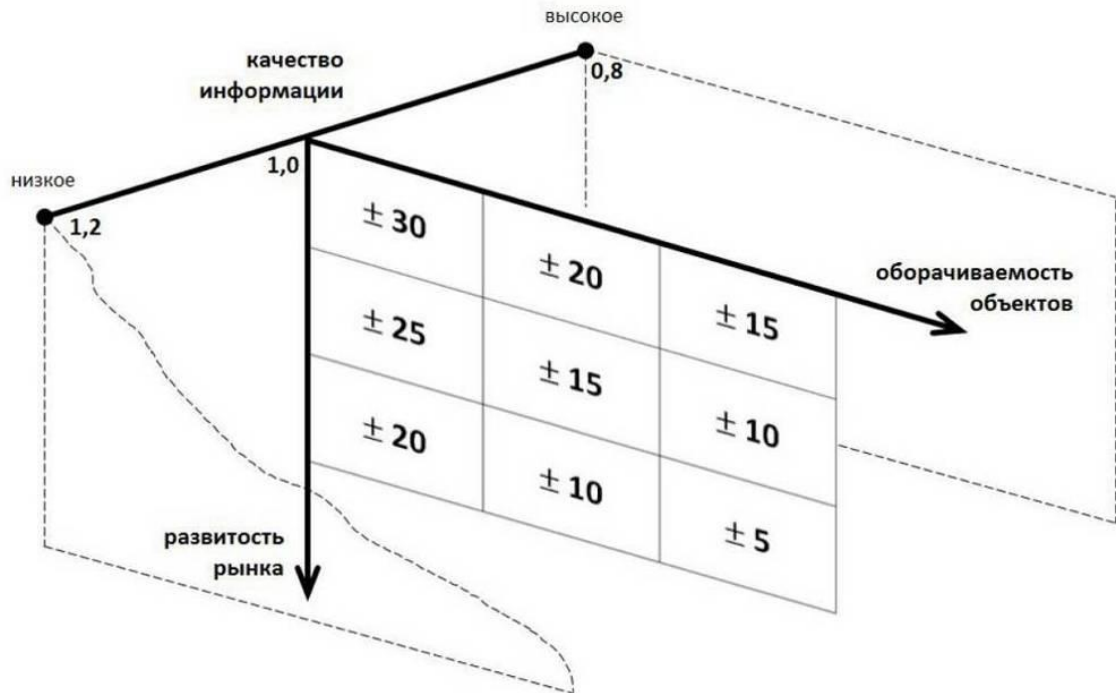
		Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
		низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	высокая (стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)
Развитость рынка	низкая (депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров)	± 30	± 20	± 15
	средняя (региональные центры)	± 25	± 15	± 10
	высокая (города-миллионники, крупные городские агломерации)	± 20	± 10	± 5

Критерий качества информации также имеет числовые значения и в соответствии с рекомендациями учёт влияния качества информации можно оценить в размере 0,8–1,2 от диапазона стоимости, указанного в таблице выше и определить итоговый интервал по следующей формуле:

$$i = i_{1,2} \times k_3,$$

где: i – итоговый интервал стоимости;
 $i_{1,2}$ – интервал стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов);
 k_3 – значение критерия 3 (0,8; 1,0 или 1,2).

Итоговая взаимосвязь указанных критериев и диапазона стоимости объектов недвижимости может быть представлена в виде трехмерной матрицы:



В данном случае к оценке представлены земельные участки – обычные объекты недвижимости, находящийся в активно развивающемся регионе с высокой развитостью рынка. Объекты, имеющие такие характеристики, в соответствии с приведённой выше таблицей, имеет показатель 10% (т.е. высокая развитость рынка и средняя оборачиваемость объекта).

Качество применённой в расчётах информации, по мнению оценщика, является достаточно высоким, что соответствует показателю 1.

Таким образом, в соответствии с приведёнными выше материалами имеем следующие показатели:

$$15\% \times 1 = 15\%$$

Исходя из Практических рекомендаций по определению возможных границ интервала итоговой стоимости, учитывая особенности объекта оценки, его характеристики и возможности использования, Оценщиком был сделан расчет возможных границ итоговой стоимости объекта оценки который составил +/-15%.

Таким образом, интервал границ итоговой стоимости составляет:

Объект оценки	Справедливая стоимость всего объекта оценки, с НДС, руб.	Верхняя граница интервала стоимости, руб	Нижняя граница интервала стоимости, руб.
Здание, назначение: нежилое, наименование: База отдыха "Зеленый бор", 1-этажное, общая площадь 183,4 кв.м., инв. №17649, кадастровый № 16:24:090201:9654, расположенное по адресу: 422625, Республика Татарстан, р-н Лаишевский муниципальный, д. Боровое Матюшино;	1 947 720	2 239 878	1 693 670
Здание, назначение: нежилое, наименование: Дачный домик, 2-этажное, общая площадь 114,6 кв.м., инв. №22822, кадастровый № 16:24:260201:1369, расположенное по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, 45 квартал Матюшинского лесничества.	1 090 920	1 254 558	948 626
Право аренды на земельный участок, общая площадь 6200 кв.м., кадастровый номер 16:24:260201:99, расположенный по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Матюшинское сельское поселение, Пригородное лесничество, Матюшинское участковое лесничество, квартал № 45, выдел 4	8 610 374	9 901 930	7 487 282
Право аренды на земельный участок, общая площадь 2380+/-854 кв.м., кадастровый номер 16:24:260201:3370, расположенный по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Матюшинское сельское поселение, Пригородное лесничество, Матюшинское участковое лесничество, квартал № 45, часть выдела 4	3 597 846	4 137 523	3 128 562
Итого стоимость, руб.	15 246 860	17 533 889	13 258 140

13. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ:

- ФЗ «Об оценочной деятельности» 135-ФЗ от 29.07.98 г. (с учетом изменений, существующих на дату оценки).
- Стандарты ФСО №1, ФСО №2 и ФСО №3, утвержденные приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№ 297, 298, 299;
- Стандарты оценки ФСО №7, утверждённые Приказом №611 Минэкономразвития России от 25.09.2014;
- «Методы капитализации доходов», С.В. Грибовский, Санкт-Петербург, 1997г.;
- «Экономика и менеджмент» СПб, Издательство «МКС», 2003 год.
- Словарь терминов по профессиональной оценке. – М.: Финансовая академия, 1999.;
- Гражданский кодекс Российской Федерации.
- Международные стандарты оценки Международного комитета по стандартизации оценки имущества -МКСОИ (TIAVSC);
- В.Рутгайзер «Оценка справедливой стоимости недвижимости», Москва 1998, издательство «Дело»
- "Оценка недвижимости" (учебн.пособ.) Генри С.Харрисон, Москва, 1994г.
- «Оценка недвижимости», Е.И. Тарасевич, Санкт-Петербург, Издательство СПбГТУ 1997г.
- Справочник оценщика недвижимости – 2016, под редакцией Лейфера Л.А. Том 3 Земельные участки. Издание четвертое. Нижний Новгород.

14. ПРИЛОЖЕНИЕ ДОКУМЕНТОВ

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 16.12.2019 г., поступившего на рассмотрение 16.12.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
16.12.2019 № 99/2019/302946957			
Кадастровый номер:		16:24:260201:99	

Номер кадастрового квартала:	16:24:260201
Дата присвоения кадастрового номера:	18.10.2006
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, 45 квартал Матюшинского участкового лесничества
Площадь:	6200 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	5363
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
16.12.2019 № 99/2019/302946957			
Кадастровый номер:		16:24:260201:99	

Категория земель:	Земли лесного фонда
Виды разрешенного использования:	Для строительства базы отдыха
Сведения о кадастровом инженере:	Королева Алла Вячеславовна №16-10-113
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
-----------------------------	--	-----------

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
16.12.2019 № 99/2019/302946957			
Кадастровый номер:		16:24:260201:99	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства. Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для прочих объектов лесного хозяйства». Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют.
Получатель выписки:	ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "КРАСНЫЙ ВОСТОК АГРО" ИНН 1659052612

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

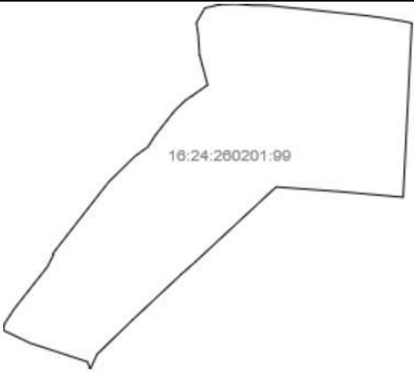
Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
16.12.2019 № 99/2019/302946957			
Кадастровый номер:		16:24:260201:99	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Российская Федерация
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 16-16-26/039/2013-420 от 22.11.2013
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	вид:	Аренда, весь объект	
	дата государственной регистрации:	26.12.2016	
	номер государственной регистрации:	16-16/001-16/109/002/2016-7175/2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 26.12.2016 по 19.10.2063	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "МаксиТех", ИНН: 1658133266	
основание государственной регистрации:		Договор аренды лесного участка от 20.10.2014 №715	
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	данные отсутствуют	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 3	Всего листов раздела 3: ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
16.12.2019 № 99/2019/302946957			
Кадастровый номер:		16:24:260201:99	

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
16.12.2019 № 99/2019/302946957			
Кадастровый номер:		16:24:260201:99	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	460220.72	1299539.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	460220.36	1299541.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	460166.69	1299538.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	460166.77	1299537.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	460168.38	1299519.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	460169.87	1299499.53	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	460146.88	1299474.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	460142.9	1299470.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	460128.85	1299455.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	460118.34	1299444.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	460115.34	1299443.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	460113.71	1299442.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	460115.98	1299441.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	460121.78	1299423.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	460125.73	1299415.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2:	Всего разделов:
16.12.2019№	99/2019/302946957		
Кадастровый номер:		16:24:260201:99	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	460127.66	1299415.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	460132.45	1299419.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	460145.29	1299429.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	460148.98	1299431	данные отсутствуют	5
20	460149.26	1299430.76	Объект искусственного происхождения	5
21	460171.39	1299447.98	Объект искусственного происхождения	5
22	460179.27	1299456.02	данные отсутствуют	5
23	460182.25	1299460.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	460185.51	1299462.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	460189.31	1299465.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	460193.22	1299468.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	460196.59	1299471.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	460197.99	1299473.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	460201.27	1299478.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	460210.53	1299475.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2:	Всего разделов:
16.12.2019№	99/2019/302946957		
Кадастровый номер:		16:24:260201:99	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
31	460216.66	1299475.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	460220.42	1299474.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	460224.99	1299477.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	460226.05	1299482.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	460226.16	1299487.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	460225.8	1299492.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	460225.75	1299497.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	460222.64	1299527.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	460221.95	1299532.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	460220.96	1299538.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 16.12.2019 г., поступившего на рассмотрение 17.12.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
17.12.2019 № 99/2019/303096097			
Кадастровый номер:		16:24:260201:3370	

Номер кадастрового квартала:	16:24:260201
Дата присвоения кадастрового номера:	23.10.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Пригородное лесничество, Матюшинское участковое лесничество, квартал 45 часть выдела 4
Площадь:	2380 +/- 854 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	2058.7
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	16:24:260201:1369
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	16:24:000000:425
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
17.12.2019 № 99/2019/303096097			
Кадастровый номер:		16:24:260201:3370	

Категория земель:	Земли лесного фонда
Виды разрешенного использования:	осуществление рекреационной деятельности
Сведения о кадастровом инженере:	Неизвестнова Татьяна Владимировна №16-11-174
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	Лес (Целевое назначение (категория) лесов: Защитные леса ; Категория защитных лесов:)
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
17.12.2019 № 99/2019/303096097			
Кадастровый номер:		16:24:260201:3370	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 16:24:000000:425. Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для прочих объектов лесного хозяйства». Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют.
Получатель выписки:	ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "КРАСНЫЙ ВОСТОК АГРО" ИНН 1659052612

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

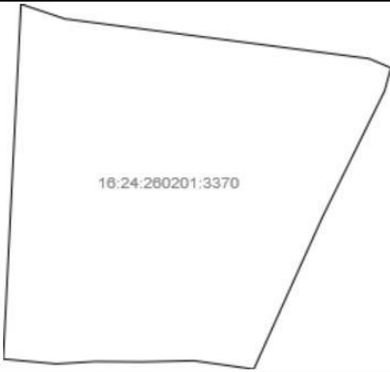
Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
17.12.2019 № 99/2019/303096097			
Кадастровый номер:		16:24:260201:3370	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1. Российская Федерация	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 16:24:260201:3370-16/021/2017-1 от 23.10.2017	
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	вид:	Аренда, весь объект	
	дата государственной регистрации:	25.01.2018	
	номер государственной регистрации:	16:24:260201:3370-16/016/2018-3	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	49 лет	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "МаксиТех", ИНН: 1658133266	
3.1.1.	основание государственной регистрации:	Договор аренды лесного участка от 20.12.2017 №1184	
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	данные отсутствуют	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 3	Всего листов раздела 3: ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
17.12.2019 № 99/2019/303096097			
Кадастровый номер:		16:24:260201:3370	

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
17.12.2019 № 99/2019/303096097			
Кадастровый номер:		16:24:260201:3370	

Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4	5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	5	6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	6	7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	7	8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	8	9	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	9	10	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	10	11	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	11	12	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	12	13	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	13	14	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	14	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
17.12.2019 № 99/2019/303096097			
Кадастровый номер:		16:24:260201:3370	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	460220.36	1299541.3	Закрепление отсутствует	5
2	460218.14	1299547.95	Закрепление отсутствует	5
3	460213.98	1299579.75	Закрепление отсутствует	5
4	460212.13	1299593.9	Закрепление отсутствует	5
5	460210.73	1299597.2	Закрепление отсутствует	5
6	460207.26	1299596.26	Закрепление отсутствует	5
7	460188.08	1299586.82	Закрепление отсутствует	5
8	460165.15	1299576.48	Закрепление отсутствует	5
9	460165.85	1299571.59	Закрепление отсутствует	5
10	460166.44	1299567.41	Закрепление отсутствует	5
11	460166.26	1299559.62	Закрепление отсутствует	5
12	460166.32	1299552.54	Закрепление отсутствует	5
13	460165.96	1299546.64	Закрепление отсутствует	5
14	460166.69	1299538.62	Закрепление отсутствует	5

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
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:

Здание		(тип объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего листов выписки:
23.07.2020			
Кадастровый номер:		16:24:090201:9654	
Номер кадастрового квартала: 16:24:090201			
Дата присвоения кадастрового номера: 02.07.2011			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: Инвентарный номер: 17649			
Адрес: 422625, Республика Татарстан, р-н. Лаишевский муниципальный, д. Боровое Матюшино			
Площадь, м²: 183,4			
Назначение: Нежилое здание			
Наименование: БАЗА ОТДЫХА "ЗЕЛЕНый БОР"			
Количество этажей, в том числе подземных этажей: 1			
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: данные отсутствуют			
Год завершения строительства: 1984			
Кадастровая стоимость, руб.: 2542894,19			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: данные отсутствуют			
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении: данные отсутствуют			
Виды разрешенного использования: данные отсутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"			
Сособы отмены: Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют.			
Получатель выписки: Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Шалипин" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"			
ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА		Яруллина О. Б.	
(подпись, наименование должности)		(подпись, фамилия)	

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

Раздел 2

Сведения о зарегистрированных правах

Здание		(вид объекта недвижимости)	
Лист № 2	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего листов выписки:
23.07.2020			
Кадастровый номер:		16:24:090201:9654	

1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Шалипин" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	1.1. Данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов дело владельцев инвестиционных паев.
3. Документы-основания:	2.1. Общая доля в собственности, № 16:24:090201:9654-16/001/2020-2 от 16.07.2020
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	3.1. Договор купли-продажи от 27.05.2020 №2
вид:	Доверительное управление, 422625, Республика Татарстан, р-н. Лаишевский муниципальный, д. Боровое Матюшино, кад № 16:24:090201:9654, БАЗА ОТДЫХА "ЗЕЛЕННЫЙ БОР", назначение: нежилое, площадь 183, 4 кв.м., количество этажей: 1
дата государственной регистрации:	16.07.2020
номер государственной регистрации:	16:24:090201:9654-16/001/2020-3
4. 4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определен
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716880524
основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 27.05.2020 №2
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

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА	М.П.	Иринулина О. Б.
(подпись)	(подпись)	(подпись)

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:

Знание		(или объект недвижимости)	
Лист № 23.07.2020	Раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего листов выписки: 1
Кадастровый номер: 16:24:260201:1369			
Номер кадастрового квартала: 16:24:260201			
Дата присвоения кадастрового номера: 27.02.2009			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: Инвентарный номер: 22822, Кадастровый номер: 16:24:000000:0:366, Кадастровый номер: 16-16-13/009/2009-144			
Адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, 45 квартал Матюшинского лесничества			
Площадь, м²: 114,6			
Назначение: Нежилое здание			
Наименование: дачный домик			
Количество этажей, в том числе подземных этажей: 2			
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: данные отсутствуют			
Год завершения строительства: 1983			
Кадастровая стоимость, руб.: 249460.13			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 16:24:260201:3370			
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении: данные отсутствуют			
Виды разрешенного использования: данные отсутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"			
Особые отметки: данные отсутствуют			
Получатель выписки: Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Шалапин" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоПрестКазань"			
ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА		Ярушина О. Б.	
(полное наименование должности)		(подпись)	
		М.П.	

Раздел 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок		Всего листов выписки: _____	
Лист № _____	Раздел 2	Всего листов раздела 2: _____	Всего листов выписки: _____
23.07.2020			
Кадастровый номер:		16:24:260201:1369	

1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Шалипин" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" данные о которых устанавливаются на основании данных лиц-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, № 16:24:260201:1369-16/001/2020-2 от 16.07.2020
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи от 27.05.2020 №2
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление, Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Матюшинское лесничество, квартал 45, кад. № 16:24:260201:1369, Дачный домик, назначение: нежилое, 2 - этаж, в. общ. площадь 114, 6 кв. м. инв. № 22822, лит. А
дата государственной регистрации:	16.07.2020
номер государственной регистрации:	16:24:260201:1369-16/001/2020-3
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определен
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524
основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 27.05.2020 №2
Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА	М.П. Яруллина О. Б.
------------------------	---------------------

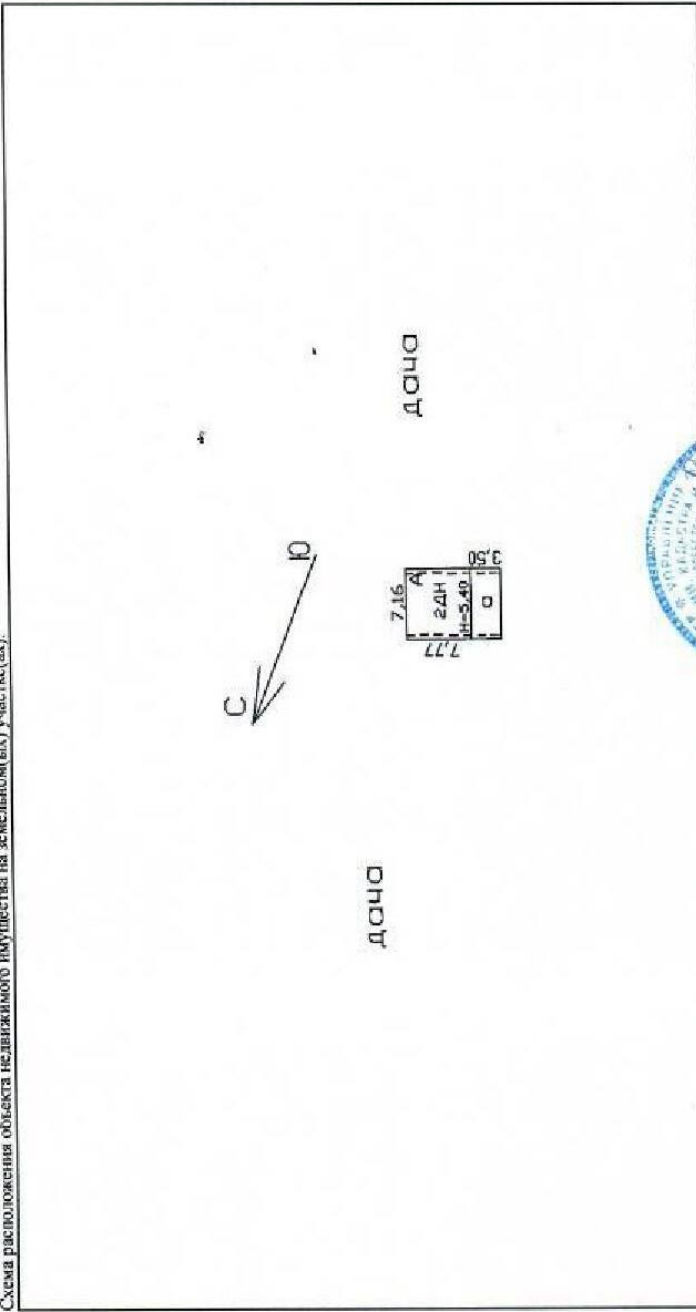
Раздел 4

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

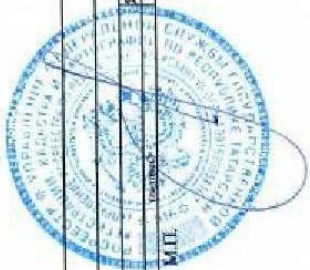
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание	
(или объект недвижимости)	
Лист № 4	Всего листов раздела 4: 4
Всего листов выписки: 4	
23.07.2020	
Кадстровый номер: 16:24:260201:1369	

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном(ых) участке(ях):



Масштаб 1:	данные отсутствуют
ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА	
(подпись, наименование должности)	
Юршина О.Б.	
(подпись, фамилия)	









Письмо «задание на оце...

Земельные участки в Каз...

Участок 3 га (СНТ, ДНП) X

←

↻

🔒

www.avito.ru

Участок 3 га (СНТ, ДНП) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Казан...

🔖

Отзывы

📁

👤

📞

📌

📍

📄

Участок 3 га (СНТ, ДНП)


60 000 000 ₽

Маргарита

8 958 724-73-67


поселение, Светлая Поляна

Скрыть карту ^



Описание

Участок на Светлой поляне 3га. Есть проект освоения леса на 32 домика. Участок размежеван на 32 участка с дорогами. На участки получены кадастровые паспорта. Участки от 7,5 соток. До Волги 3 мин пешком. Земли лесного фонда. Свет и газ на участке.



Сообщения

↑

Письмо «задание на оце...

Земельные участки в Каз...

Участок 9,5 га (СНТ, ДНП) X

←

↻

🔒

www.avito.ru

Участок 9,5 га (СНТ, ДНП) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Каза...

🔖

Отзывы

📁

👤

📞

📌

📍

📄

Участок 9,5 га (СНТ, ДНП)

18 000 000 ₽

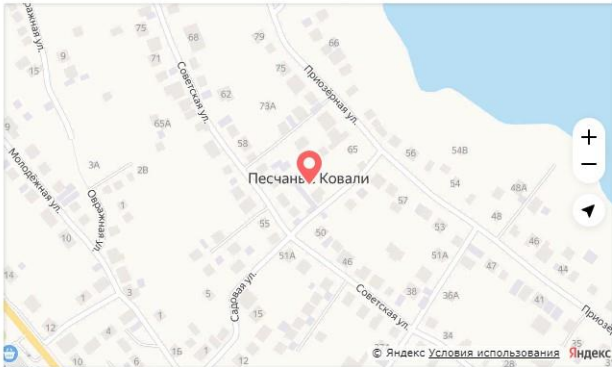
Камилла

8 968 288-34-50

Расположение

Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Песчаные Ковали

Скрыть карту ^



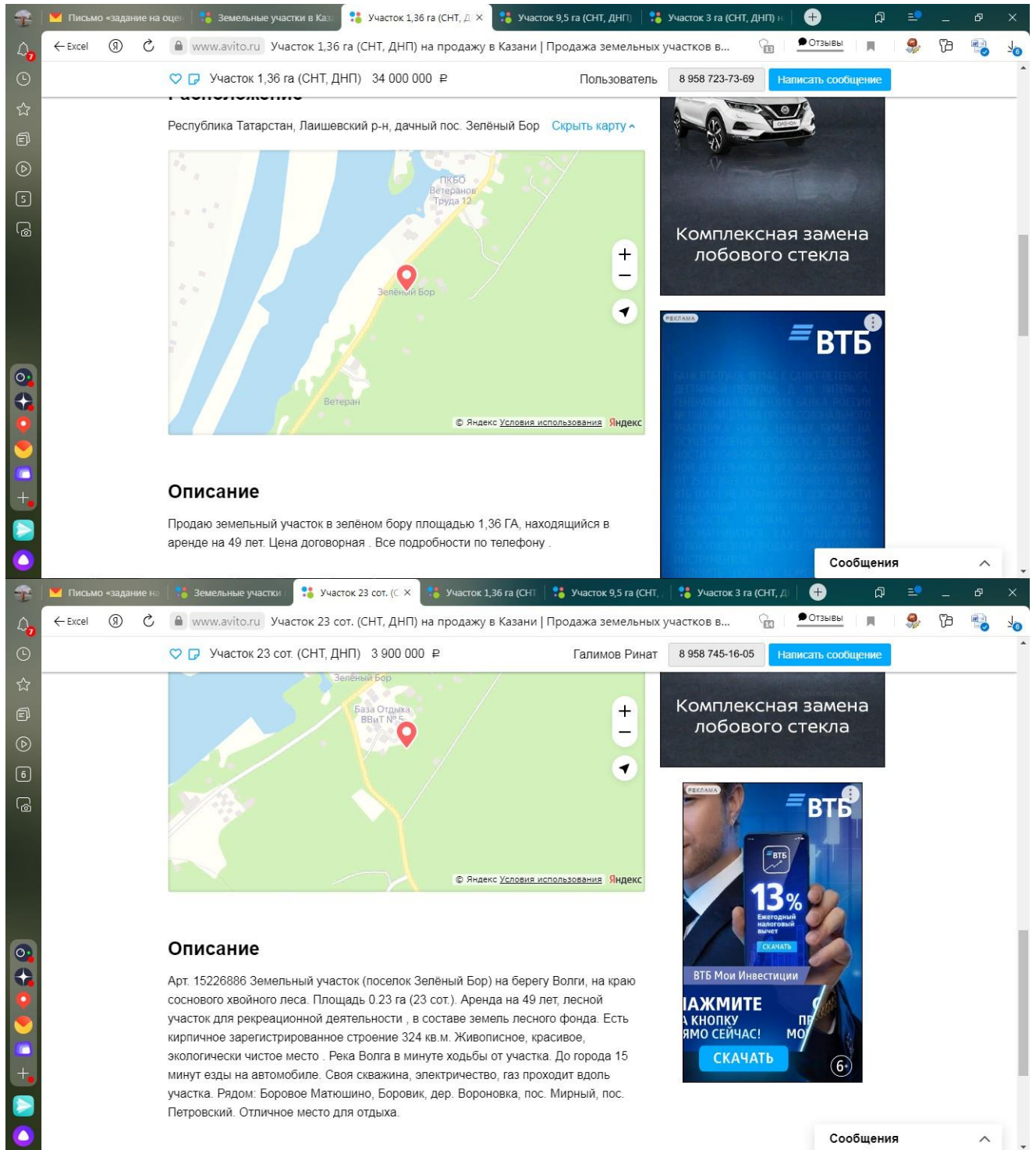
Описание

Я собственник. Земельный участок находится в Лаишевском районе Песчано-Ковалинское сельское поселение.

Замена воздушного фильтра двигателя

Сообщения

↑





КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 023646-1

« 02 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Карасёву Денису Александровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 02 » июля 20 21 г. № 206

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 02 » июля 20 24 г.

АО «СПАРС» Москва, 2021 г., № 73 из 404

Просьба вернуть в
АльфаСтрахование



**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 4991R/776/0000042/21**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 4991R/776/0000042/21 (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 Денис Александрович
Адрес: 420138, РТ, г. Казань, ул. Дубравная, д. 33, кв. 26
ИНН: 165700663606

Объект страхования: А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключающему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).
Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

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.
Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

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

Страховая сумма: 20 000 000,00 (Двадцать миллионов и 00/100) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 20 000 000,00 (Двадцать миллионов и 00/100) рублей.

Франшиза: не установлена.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Страховщик  Полис № 4991R/776/0000042/21
115162, г. Москва, ул. Щеболова, д.31, стр.Б

Страхователь 
8 800 333 0 999, alfastrah.ru



Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с «28» мая 2021 г. и действует до «27» мая 2022 г. 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 Денис Александрович

/Карасев Д.А./

Место и дата выдачи полиса:
г.Казань, «28» мая 2021 г.

Полис № 4991R/776/0000042/21



**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 4991R/776/0000039/21**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 4991R/776/0000039/21 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015», которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: АО «Аналитика Право Сервис»
Местонахождение: 420107, РТ, г. Казань, ул. Островского, д.67, оф.515
ИНН 1653017770

Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:

- а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
- б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
- в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: - события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

- страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

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

Страховая сумма: по всем страховым случаям: 50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов и 00/100) рублей.

Лимит ответственности: по одному страховому случаю устанавливается в размере 50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов и 00/100) рублей.

Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в п. 3.1 настоящего Договора.

Франшиза: не установлена.

Территория страхования: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с «31» марта 2021г. и действует до «30» марта 2022г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.

Страховщик:

АО «АльфаСтрахование»

Башлыкова Н.А./

Страхователь:

АО «Аналитика Право Сервис»

Карасев Д.А./
Место и дата выдачи полиса:
г. Казань, «26» марта 2021г.

Полис № 4991R/776/0000039/21

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

Страхователь
8 800 333 4 099, alfastrah.ru