ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 17-12/06

справедливой стоимости права аренды на земельный участок с кадастровым номером 16:24:000000:567 общей площадью 5 500 кв.м.

Дата определения стоимости объекта оценки
(дата проведения оценки, дата оценки) – **11 апреля 2016 г.**

Дата составления отчета – **11 апреля 2016 г.**

Месторасположение объекта оценки:
Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Матюшинское участковое лесничество, ГБУ Пригородное лесничество, квартал 45, выдел 17.

ЗАКАЗЧИК - ООО Управляющая компания «ЭнергоИнвестКапитал», Д.У. ЗПИФ недвижимости «Шаляпин».

ИСПОЛНИТЕЛЬ - ООО «Эксперт 24».

Казань - 2016

Сопроводительное письмо

Исполнитель - ООО «Эксперт 24» в соответствии с заданием на оценку №06 от 07 апреля 2016г. к договору №№17/12 от 25 июня 2013 г. произвело по состоянию на 11.04.2016г. оценку справедливой стоимости недвижимого имущества.

В состав оцениваемого имущества входит земельный участок, категория земель: земли лесного фонда, разрешенное использование: рекреационная деятельность, общая площадь 5500+/-1298 кв.м, адрес (описание местоположения): Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Матюшинское участковое лесничество, ГБУ Пригородное лесничество, квартал 45, выдел 17, кадастровый номер: 16:24:000000:567.

Оценка стоимости произведена для права аренды земельного участка.

Расчет стоимости объекта оценки произведен на основании его осмотра и использования представленной технической и правовой документации.

Данные о произведенных расчетах приведены в письменном отчете.

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения. Оценка была произведена в соответствии с требованиями действующих стандартов и методик оценки объектов и прав собственности.

Основываясь на проведенных исследованиях и произведенных расчетах, Оценщик пришел к выводу, что справедливая стоимость права аренды земельного участка по состоянию на 11.04.2016г. составляет (с учетом НДС):

1 640 200 руб.

(Один миллион шестьсот сорок тысяч двести рублей),

или без учета НДС:

1 390 000 руб.

(Один миллион триста девяносто тысяч рублей).

Оценщик высоко ценит возможность оказать Вам услугу и будет рад сотрудничеству с Вами и в дальнейшем.

Генеральный директор ООО «Эксперт 24» И.К. Шарифуллин

М.П.

СОДЕРЖАНИЕ

Лист

Сопроводительное письмо 2

1. Основные факты и выводы 5
   1.1. Основание для проведения оценки 5
   1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки 5
   1.3. Общая информация о ходе проведения оценки 5
   1.4. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке 5
   1.5. Итоговая величина стоимости объекта оценки 5
   1.6. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости 6

2. Задание на оценку 7

3. Заявление о соответствии 8

4. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки 9

5. Сведения о Заказчике и Исполнителе, сведения об Оценщике и привлекаемых специалистах (экспертах) 10

6. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки 12

7. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения. Общие понятия и определения, обязательные к применению в соответствии с федеральными стандартами оценки ... 14

8. Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки 19
   8.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки 19
   8.2. Сведения о балансовой стоимости объекта оценки 19
   8.3. Описание Лаишевского района и анализ местоположения объекта оценки 19
   8.4. Количественные и качественные характеристики объекта оценки 20
   8.5. Износ и устаревания объекта оценки 20
   8.6. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки 20
   8.7. Информация о текущем использовании объекта оценки 21
   8.8. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки 21
   8.9. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость 21

9. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения 22

10. Анализ рынка, к которому относится объект оценки, и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов 23
   10.1. 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 23
   10.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект 29
   10.3. Обзор рынка коммерческой недвижимости РТ, анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости 29
   10.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов 31
   10.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта оценки 35

11. Наиболее эффективное использование объекта оценки ……..... 37

12. Описание процесса оценки в части применения подходов (подхода) к оценке ..……..... 38

13. Оценка стоимости объекта оценки ……...…….. 40

14. Согласование результатов оценки объекта оценки ...…….…… 47

15. Заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки …… 48

16. Материалы, использовавшиеся при проведении оценки ……..……..... 49

Приложения (*в заверенных копиях*):

Приложение 1. Кадастровая выписка о земельном участке 50

Приложение 2. Источники информации …….……...…….. 55

Приложение 3 Об участии специальных экспертиз ……..……..... 60

Документы Исполнителя и Оценщика (в копиях). 61

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.

1.1. Основание для проведения оценки.

Договор об оценке - №17/12 от 25 июня 2013 г. между Заказчиком и Исполнителем.

1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки.

1.2.1. Наименование объекта оценки – земельный участок.

1.2.2. Адрес (местонахождение) объекта оценки – Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Матюшинское участковое лесничество, ГБУ Пригородное лесничество, квартал 45, выдел 17.

1.2.3. Краткое описание объекта оценки.

В состав оцениваемого имущества входит земельный участок, категория земель: земли лесного фонда, разрешенное использование: рекреационная деятельность, общая площадь 5500+/-1298 кв.м, кадастровый номер: 16:24:000000:567.

1.2.4. Имущественные права на объект оценки – право аренды на земельный участок.

Точное описание объекта оценки приведено в п.8 Настоящего Отчета.

1.3. Общая информация о ходе проведения оценки.

1.3.1. Дата проведения оценки – 11 апреля 2016г.

1.3.2. Дата составления Отчета об оценке – 11 апреля 2016г.

1.3.3. Дата определения стоимости объекта оценки – 11 апреля 2016г.

1.3.4. Дата обследования объекта оценки – 11 апреля 2016г.

1.3.5. Порядковый номер Отчета об оценке – № 17/12-06.

1.4. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.

1.4.1. Результат расчетов, полученный при применении затратного подхода.

В данной оценке затратный подход не применялся.

1.4.2. Результат расчетов, полученный при применении сравнительного подхода.

Стоимость права аренды на земельный участок в рамках сравнительного подхода на дату оценки составляет (без НДС):

1 390 000 руб.

(Один миллион триста девяносто тысяч рублей).

1.4.3. Результат расчетов, полученный при применении доходного подхода.

В данной оценке доходный подход не применялся.

1.5. Итоговая величина стоимости объекта оценки.

Выявленная при проведении оценки рыночная стоимость в соответствии со стандартом МСФО (IFRS) 5 «Долгосрочные активы, предназначенные для продажи, и прекращенная деятельность» отражает справедливую стоимость недвижимости. Соответственно данная величина рыночной стоимости, указанная в отчете, соответствует справедливой стоимости и может быть

использована в целях подготовки финансовой отчетности компании в соответствии с требованием отчетности по МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

В результате произведенных расчетов справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на 11.04.2016г. составляет (с учетом НДС):

1 640 200 руб.

(Один миллион шестьсот сорок тысяч двести рублей),

или без учета НДС:

1 390 000 руб.

(Один миллион триста девяносто тысяч рублей).

1.6. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.

Результат итоговой стоимости не может быть использован для иных целей, кроме как указанной в данной оценке.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.

№ п/п	Наименование	Информация
2.1.	**Объект оценки**	
2.1.1.	Наименование	Земельный участок.
2.1.2.	Адрес	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Матюшинское участковое лесничество, ГБУ Пригородное лесничество, квартал 45, выдел 17.
2.1.3.	Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Земельный участок, категория земель: земли лесного фонда, разрешенное использование: рекреационная деятельность, общая площадь 5500+/-1298 кв.м, кадастровый номер: 16:24:000000:567.
2.2.	**Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости**	
2.2.1.	Земельный участок	Оценка производится для права аренды.
2.2.2.	Собственник	Государственное бюджетное учреждение Республики Татарстан «Пригородное лесничество».
2.2.3.	Ограничения (обременения) указанных прав	Нет.
2.3.	**Цель оценки**	Определение справедливой стоимости объекта недвижимости с целью включения в состав ЗПИФ недвижимости «Шаляпин».
2.4.	**Предполагаемое использование результатов оценки**	Использование результатов оценки для целей ее отражения в ЗПИФ недвижимости «Шаляпин».
2.5.	**Вид стоимости**	Справедливая.
2.6.	**Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)**	11.04.2016г.
2.7.	**Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка**	Оценка основана на документах, представленных заказчиком, которые признаны достоверными. Отчет об оценке не может быть использован для иных целей.
2.8.	**Возможные границы интервала, в котором может находиться итоговая стоимость**	Оценщик не приводит своё суждение о возможных границах интервала, в котором по его мнению, может находится итоговая стоимость объекта оценки, т.к. использование итогового значения результатов оценки для целей включения в финансовую отчетность в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» не предусматривает интервал неопределённости итоговой стоимости объекта оценки.

3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.

Подписавший данный Отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1) Факты, изложенные в Отчете, верны, соответствуют действительности и основываются на профессиональных знаниях и опыте непрерывной практической работы оценщика.

2) Содержащиеся в Отчете анализ, расчеты, суждения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах допущений и ограничительных условий, являющихся частью настоящего Отчета.

3) Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой в будущем имущественной или иной личной заинтересованности в объекте оценки.

4) Оценщик является полностью независимым по отношению к Заказчику и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к любой третьей стороне, чьи интересы может затрагивать итоговая величина стоимости объекта оценки.

5) Размер вознаграждения труда оценщика за проведение оценки не ставился в зависимость от итоговой величины стоимости объекта оценки.

6) Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ», других федеральных законов и иных нормативных актов Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», утвержденных решением Совета РОО от 23.12.2015г., протокол № 07-Р /5/. Стандарты РОО применяются в части не противоречащей ФСО.

7) При выполнении работ по оценке объекта оценки оценщиком соблюдались правила деловой и профессиональной этики.

8) Уровень квалификации и образования Оценщика соответствуют необходимым требованиям.

9) Оценщик имеет опыт работы по оценке аналогичных объектов.

Оценщик I категории _____ / Шагидуллина Р.Н. /

4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

Согласно п.23 ФСО №1 проведение оценки включает следующие этапы:

а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;

б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

д) составление отчета об оценке.

	Этап проведения оценки	Содержание и объем работ	Результат
4.1.	Заключение договора	Договор должен соответствовать п.21 ФСО №1.	Заключенный договор, включающий задание на оценку.
4.2	Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки	4.2.1. Информация о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки.	Описание макроэкономической ситуации в стране.
		4.2.2. Информация о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов.	Анализ рынка, к которому относится объект оценки.
		4.2.3. Информация об объекте оценки: 1) правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки; 2) информация о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях; 3) прошлые и ожидаемые доходы и затраты; 4) данные бухгалтерского учета и Отчетности, относящиеся к объекту оценки; а также иная информация, существенная для определения стоимости объекта оценки.	Анализ количественных и качественных характеристик объекта оценки.
		4.2.4. Анализ сегмента отраслевого рынка, к которому относится объект оценки.	Подбор аналогов объекта оценки.
4.3.	Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов	Анализ возможности применения трех подходов. Выбор метода оценки в разрезе каждого подхода. Осуществление расчетов величины стоимости объекта оценки.	Итоговые величины стоимости объекта оценки, полученные в результате применения выбранных методов в разрезе каждого подхода.
4.4.	Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки	Обоснование удельных весов каждого подхода при определении итоговой величины стоимости объекта оценки. Определение итоговой величины стоимости объекта оценки.	Итоговая величина стоимости объекта оценки.
4.5.	Составление Отчета об оценке	Оформление Отчета об оценке.	Готовый Отчет об оценке.

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ ОЦЕНКИ, СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ПРИВЛЕКАЕМЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ (ЭКСПЕРТАХ).

Сведения о Заказчике – юридическом лице:

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью.
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ЭнергоИнвестКапитал», Д.У. ЗПИФ «Шаляпин».
Местонахождения	420021, г.Казань, ул.Сары Садыковой, д.32.
Основной государственный регистрационный номер юридического лица (ОГРН)	5077746957426.
Дата присвоения ОГРН	20.06.2007г.

Сведения об Исполнителе и оценщике, работающем на основании трудового договора:

Фамилия, имя, отчество оценщика	Шагидуллина Резеда Наилевна.
Местонахождение оценщика	420140, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Юлиуса Фучика, 90а, офис 827.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Выписка из реестра СРО, что Шагидуллина Р.Н. является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» и включен в реестр оценщиков за регистрационным №002604 03.01.2008 г. Местонахождение Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»: 107078, г.Москва, Новая Басманная, д.21-1.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП №328614 от 20 июня 2001 г. по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности. Специализация Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», выдан Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис, выданный ОСАО «ИНГОССТРАХ» и ОАО «Альфастрахование» на страховую сумму в размере 300 000 рублей. Страховой полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности к договору № 433-121121/15/0321R/776/00001/5 от 31.07.2015г. сроком действия с 01.01.2016г. до 30.06.2017г.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 1996 года по настоящее время.
Организационно-правовая форма юридического лица (Исполнителя), с которым оценщик/специалист заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью.
Полное наименование организации, с которой оценщик/специалист заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Эксперт 24».
Основной государственный регистрационный № (ОГРН) организации, с которой оценщик/специалисты заключил трудовой договор	1061658050475.

Дата присвоения ОГРН организации, с которой оценщик/специалист заключил трудовой договор	20.09.2006 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик/специалист заключили трудовой договор	Страховой полис № 49325/776/04244/5 на страховую сумму в размере 5 000 000 рублей со сроком действия с 29.08.2015г. по 28.08.2016г., выдан Казанским филиалом ОАО «АльфаСтрахование».
Место нахождения юридического лица, с которым оценщик/специалист заключил трудовой договор	420140, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Юлиуса Фучика, 90а, офис 827.
Участие специалистов (экспертов) в проведении оценки	В данной оценке специалисты (эксперты) не привлекались (см.Приложение 3).

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

Нижеследующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета.

- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

- Все факты, положения, заявления, не упомянутые в отчете, не имеют силы. Изменения могут быть внесены только при согласии оценщика и Заказчика.

- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Данные права считаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.

- Все расчеты, приведенные в отчете, относятся к стоимости оцениваемого объекта в целом. Любое разделение его на отдельные части и установление их стоимости с последующим суммированием ведет к неверному определению стоимости.

- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

- Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации. Предполагается, что проведенный анализ и сделанные заключения не основываются на каких-либо предвзятых мнениях.

- Оценщик не принимает на себя ответственность за бухгалтерские и финансовые данные, предоставленные Заказчиком. Ответственность за подобные данные, относящиеся к оцениваемому объекту, несет Заказчик.

- Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

- Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а следовательно и на рыночную стоимость объекта.

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

- Все расчеты выполнены в программной среде MS EXCEL. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, что не является арифметической ошибкой, т.к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные числовые данные.

- Оценщиком был проведен персональный осмотр объекта оценки.

- Специальные допущения и ограничительные условия – расчет справедливой стоимости производится в в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998г. N 135-ФЗ “Об оценочной деятельности в Российской Федерации” (с изменениями от 21 декабря 2001г., 21 марта, 14 ноября 2002г., 10 января, 27 февраля 2003г., 22 августа 2004г., 5 января, 27 июля 2006г., 5 февраля, 13, 24

июля 2007г., 30 июня 2008г., 7 мая, 17 июля, 27 декабря 2009г., 22 июля 2010г, 28 декабря 2010г., 11 июля, 21, 30 ноября, 3 декабря 2011г., 28 июля 2012г., 7 июня 2013г., 2 июля 2013г., 23 июля 2013 г., 12 марта 2014г., 21 июля 2014г., 31 декабря 2014г., 8 марта, 8 июня, 13 июля 2015г.), с Федеральными стандартами оценки (ФСО №1, №2, №3), утвержденными Приказами №297, №298, №299 от 20.05.2015г. МЭРТ РФ и ФСО №7, утвержденного Приказом №661 от 25.09.2014 г МЭРТ РФ, со стандартами ССО РОО, МСО (IVS 2011) в редакции Российского перевода выполненного под редакцией Г.И. Микерина, И.Л. Артеменкова: СРО РОО 2013.

- Рыночная стоимость в соответствии со стандартом МСФО (IFRS) 5 «Долгосрочные активы, предназначенные для продажи, и прекращенная деятельность» отражает справедливую стоимость недвижимости. Соответственно данная величина рыночной стоимости, указанная в отчете, соответствует справедливой стоимости и может быть использована в целях подготовки финансовой отчетности компании в соответствии с требованием отчетности по МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.

7.1. Федеральные стандарты оценки (ФСО):

- ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297;
- ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №298;
- ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №299;
- ✓ ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. № 611.

7.2. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков – Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (РОО).

- ✓ Свод стандартов и правил РОО 2015, утвержденный Советом РОО 07-Р от 23.12.2015г.;
- ✓ Правила деловой и профессиональной этики РОО, утвержденные Советом РОО 20.06.2007г.;
- ✓ Методические рекомендации по экспертизе отчетов об оценке, утвержденные Советом РОО 25.06.2008г., протокол №144.

7.3. Общие понятия и определения, обязательные к применению в соответствии с федеральными стандартами оценки.

В соответствии с ФСО №1 и ФСО №2 обязательны к применению следующие понятия и определения:

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

2) Цена - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

3) Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)".

4) Итоговая величина стоимости - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

5) Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

6) Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

7) Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

8) Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

9) Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

10) 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 юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.

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

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки.

12) Понятия рыночной стоимости и кадастровой стоимости установлены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2002, N 4, ст. 251; N 12, ст. 1093; N 46, ст. 4537; 2003, N 2, ст. 167; N 9, ст. 805; 2004, N 35, ст. 3607; 2006, N 2, ст. 172; N 31, ст. 3456; 2007, N 7, ст. 834; N 29, ст. 3482; N 31, ст. 4016; 2008, N 27, ст. 3126; 2009, N 19, ст. 2281; N 29, ст. 3582, ст. 3618; N 52, ст. 6419, 6450; 2010, N 30, ст. 3998; 2011, N 1, ст. 43; N 27, ст. 3880; N 29, ст. 4291; N 48, ст. 6728; N 49, ст. 7024, ст. 7061; 2012, N 31, ст. 4333; 2013, N 23, ст. 2871; N 27, ст. 3477; N 30, ст. 4082; 2014, N 11, ст. 1098; N 23, ст. 2928; N 30, ст. 4226; 2015, N 1, ст. 52; N 10, ст. 1418).

13) При определении рыночной 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.

14) При определении кадастровой стоимости объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

15) Инвестиционная стоимость - это стоимость объекта оценки для конкретного лица или

группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

При определении инвестиционной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен. Инвестиционная стоимость может использоваться для измерения эффективности инвестиций.

16) Ликвидационная стоимость - это 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 рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

17) Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

18) Задание на оценку является неотъемлемой частью договора на проведение оценки.

Задание на оценку должно содержать следующую информацию:

а) объект оценки;

б) права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки;

в) цель оценки;

г) предполагаемое использование результатов оценки;

д) вид стоимости;

е) дату оценки;

ж) допущения, на которых должна основываться оценка;

з) иную информацию, предусмотренную федеральными стандартами оценки.

Дополнительные требования к заданию на оценку могут быть регламентированы соответствующими федеральными стандартами оценки.

7.4. Оценка справедливой стоимости.

Оценка справедливой стоимости производилась в соответствии с МСО (IVS 2011) в редакции Российского перевода, выполненного под редакцией Г.И. Микерина, И.Л. Артеменкова: СРОО РОО 2013.

Основные положения в соответствии с международными стандартами оценки

Справедливая стоимость - это расчетная цена при передаче активов или обязательств между конкретными осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы каждой из сторон.

Определение и применение справедливой стоимости в соответствии с МСФО рассматриваются в стандарте МСО 300 «Оценки для финансовой отчетности».

Оценки, проводимые для включения их результатов в финансовую отчетность, должны подготавливаться в соответствии с требованиями применимых стандартов финансовой отчетности. К ним также применяются принципы, содержащиеся в Общих стандартах (МСО 101, 102 и 103), за исключением случаев конкретной модификации этих принципов положениями соответствующих стандартов бухгалтерского учета или настоящего стандарта

Концептуальные основы оценки инвестиционной недвижимости в соответствие с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО, IFRS).

Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО) - Стандарты и Интерпретации, принятые Комитетом по международным стандартам финансовой отчетности (КМСФО), они включают:

- Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS);
- Международные стандарты финансовой отчетности (IAS);

Интерпретации, разработанные Комитетом по интерпретациям международной финансовой отчетности (IFRIC) или прежним Постоянным комитетом по интерпретациям (ПКИ), и утвержденные КМСФО.

Основными документами, регламентирующими оценку долгосрочных активов, предназначенных для продажи, и прекращенная деятельность для целей МСФО, являются:

- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 5 "Долгосрочные активы, предназначенные для продажи, и прекращенная деятельность" (ред. от 26.08.2015) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 25.11.2011 N 160н) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016);
- Принципы МСО «Базы оценки, отличные от рыночной стоимости»;
- МСО 300 (Международное применение оценки) «Оценка для финансовой отчетности»;

Оценка долгосрочных активов и в рамках данного Отчета производится для целей подготовки финансовой отчетности компании в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Основные термины и определения

Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» дает определение справедливой стоимости - 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.

Долгосрочный актив - актив, который не отвечает определению краткосрочного актива. (МСФО (IFRS) 5 "Долгосрочные активы, предназначенные для продажи, и прекращенная деятельность").

Предприятие должно классифицировать актив как краткосрочный, когда:

(a) предполагается, что актив будет реализован, то есть он предназначен для продажи или использования, в ходе нормального операционного цикла предприятия;

(b) он в основном предназначается для торговли;

(c) предполагается реализовать актив в течение двенадцати месяцев после отчетной даты; или

(d) актив представляет собой денежные средства или актив, эквивалентный денежным средствам (согласно определению в МСФО (IAS) 7), если только не существует ограничение на его обмен или использование для погашения обязательств в течение, как минимум, двенадцати месяцев после отчетной даты.

Пункт 40 «Принципы МСО» в части «Базы оценки, отличные от рыночной стоимости» гласит: «Определение справедливой стоимости в МСФО отличается от приведенного выше определения. Комитет по стандартам считает, что определения справедливой стоимости, содержащиеся в МСФО, в целом соответствуют рыночной стоимости».

Рыночная стоимость — это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения[1].

Таким образом, из вышеуказанного следует, что оценщик при проведении оценки инвестиционной недвижимости в соответствии с МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» и МСО определяет рыночную стоимость, которая отражает справедливую стоимость актива. МСФО не предусматривают специальных методов оценки. К методам расчета можно отнести следующее:

Рыночный подход

- При рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Например, в методах оценки, совместимых с рыночным подходом, часто используются рыночные множители, возникающие из комплекта сопоставимых показателей. Множители могут находиться в одних диапазонах с другим множителем по каждому сопоставимому показателю. Для выбора надлежащего множителя из диапазона требуется использовать суждение с учетом качественных и количественных факторов, специфических для оценки.

---

[1] Данное определение представлено МСО 2011

-Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричное ценообразование. Матричное ценообразование – это математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, не основываясь лишь на котируемых ценах на определенные ценные бумаги, а скорее на отношении ценных бумаг к другим котируемым ценным бумагам, используемым как ориентир.

Затратный подход

- При затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемой текущей стоимостью замещения).

- С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимой пользой, с учетом морального износа. Причина этого заключается в том, что покупатель как участник рынка не заплатил бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива. Моральный износ включает в себя физическое ухудшение, функциональное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание, и является более широким понятием, чем износ в целях подготовки и представления финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целях (использование определенных сроков полезной службы). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами.

Доходный подход

- При использовании доходного подхода будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм.

- Такие методы оценки включают, например, следующее:

(a) методы оценки по приведенной стоимости;

(b) модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-Мертона или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона; и

(c) метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

Таким образом, в соответствии с МСФО, для определения справедливой (рыночной) стоимости инвестиционной недвижимости, применяются 3 фундаментальных подхода:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Применимость тех или иных методов и процедур установления рыночной стоимости определяется исходя из способа, каким имущество обычно продается на рынке.

10. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

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

Информация, полученная от Заказчика (документы предоставлены в заверенных копиях):

8.1.1.	Кадастровая выписка о земельном участке (см.Приложение 1).

Собственником земельного участка является Государственное бюджетное учреждение Республики Татарстан «Пригородное лесничество».

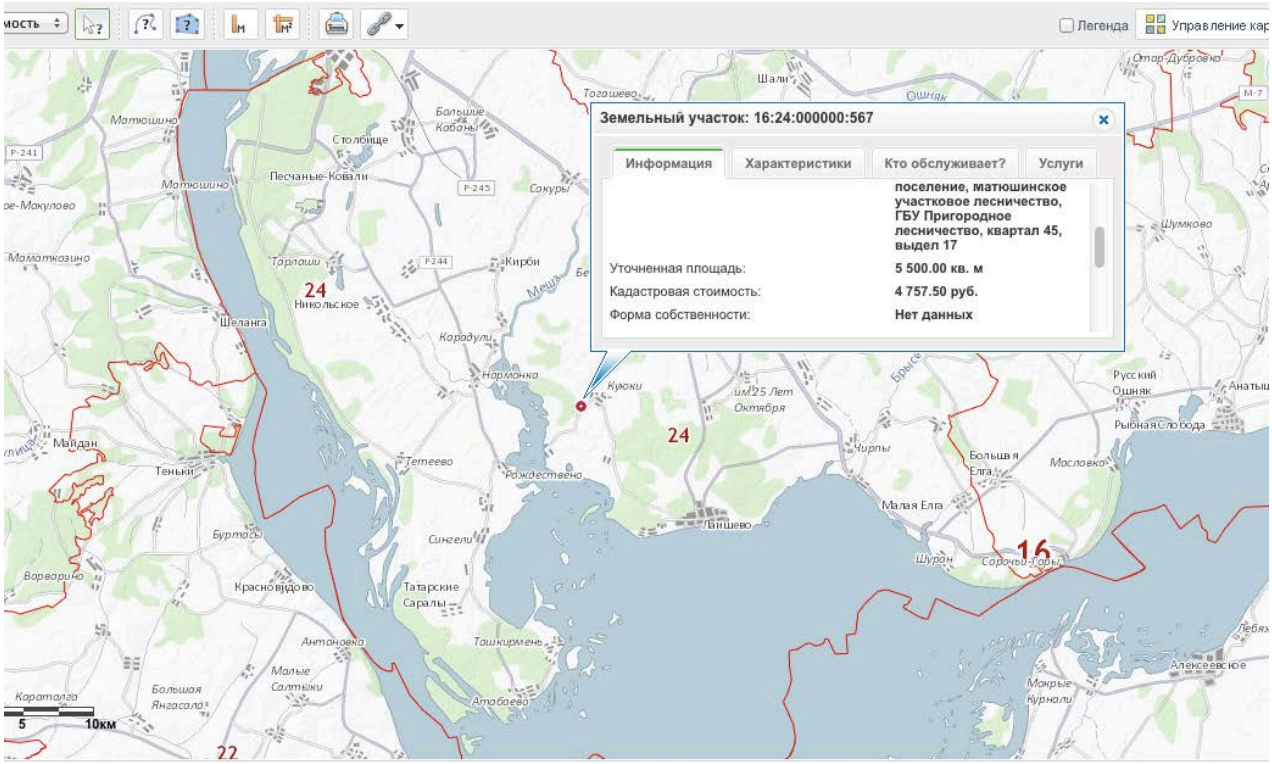
8.2. Сведения о балансовой стоимости объекта оценки.

Данные бухгалтерского учета предприятия Заказчиком не представлены.

8.3. Описание Лаишевского района РТ и анализ местоположения объекта оценки.

Объект оценки расположен по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Матюшинское участковое лесничество, ГБУ Пригородное лесничество, квартал 45, выдел 17.

Рис.8.1. Карта расположения объекта оценки.



Татарстан расположен в центре Российской Федерации на Восточно-европейской равнине, в месте слияния двух крупнейших рек Европы - Волги и Камы. Территория республики общей площадью 67 836,2 кв.км. Столица республики - город Казань. В Татарстане проживают представители более 70 национальностей, наиболее многочисленными из которых являются татары и русские. Государственными языками в Татарстане объявлены татарский и русский. Всего в республике проживает 3 773,8 тыс. человек.

Татарстан - одна из наиболее развитых в экономическом отношении республик Российской Федерации. Основные ресурсы: нефть, земля, водные ресурсы. Республика обладает мощным

научным и интеллектуальным потенциалом. Ведущие отрасли промышленности: нефтедобыча и нефтехимия, авиастроение, машиностроение и приборостроение.

Столица Республики Татарстан - город Казань. Город протянулся вдоль двух берегов реки Казанки - у места ее впадения в Волгу. Численность населения Казани составляет 1 млн. 130 тыс. человек. Благодаря выгодному географическому расположению, Казань издавна была торговым посредником между Востоком и Западом. Казань - Крупный железнодорожный, авиационный узел, крупнейший на Волге речной порт, расположена на пути нового строящегося транспортного коридора Балтийские страны - Россия (Санкт-Петербург - Казань) - Казахстан - Китай. С целью обслуживания международных грузопотоков по коридорам "Запад-Восток" и "Север-Юг", строится Казанский транспортный узел Свияжский межрегиональный мультимодальный логистический центр. К празднованию 1000-летнего юбилея в 2005 году открылся Казанский метрополитен. Уже действуют 7 станций, в ближайшие годы количество станций будет доведено до 18. Принят генеральный план развития г.Казани. Территория города увеличилась на 188 кв.км., и составила 613 кв.км.

Райцентр Лаишевского района - Лаишево (Лаеш). Территория района 2169,50 кв. км. Численность населения: 37 тыс. человек. Город, центр Лаишевского района РТ, расположен на берегу Куйбышевского водохранилища в 62 км к юго-востоку от Казани. По территории района проходит автодорога Казань-Сорочьи Горы-Чистополь-Альметьевск с ответвлением в Лаишево. Население Лаишево 9 тыс. 470 человек. В прошлом - один из городов Волжской Булгарии. В 1781 году образован уездный город Лаишев Казанского наместничества. С 1926 года - сельское поселение, с 1950 года - посёлок городского типа. С 2004 года - город. Район образован в 1927 году.

Из наиболее крупных предприятий пищевой промышленности можно назвать ООО «Птицекомплекс Лаишевский», Филиал ОАО «Вамин Татарстан» Лаишевский молочный завод, ООО «Лаишевский пищекомбинат», ЗАО «Лаишевский рыбозавод», ОАО ПК «Юбилейное», ОАО «Казанский жиркомбинат».

В районе возделываются яровая пшеница, озимая рожь, ячмень, овес, горох, лен. Основные отрасли животноводства - мясо-молочное скотоводство, звероводство, пчеловодство. Крупные сельхозпредпрятия района – это ОАО «Совхоз «Нармонка», ООО СХП «Золотой Колос», ЗАО «Матюшино».

В сеть районных учреждений образования входят 34 общеобразовательные школы, 31 библиотека, интернат для слабовидящих детей, Детский дом, детско-юношеская спортивная школа, центр внешкольной работы, центр информационно-коммуникационных технологий, Лаишевский сельскохозяйственный техникум, ПУ – 113.

В районе находятся Государственное учреждение культуры "Музей Лаишевского края", Дом Народного Творчества, районный дом культуры, памятник Г.Р. Державину, усыпальница родителей Г.Р. Державина.

8.4. Количественные и качественные характеристики объекта оценки.

В состав оцениваемого имущества входит земельный участок, категория земель: земли лесного фонда, разрешенное использование: рекреационная деятельность, общая площадь 5500+/-1298 кв.м, кадастровый номер: 16:24:000000:567.

8.5. Износ и устаревания улучшений.

Общепринято считать, что земля – не изнашиваемый в физическом плане актив, поэтому физический износ участка не учитывается. Функциональное и внешнее устаревание оцениваемого земельного участка не выявлено.

8.6. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.

В данной оценке количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, не выявлены.

8.7. Информация о текущем использовании объекта оценки.

В настоящее время земельный участок является незастроенным.

8.8. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки.

В рамках настоящей оценки под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и в силу договора.

В данной оценке обременения не выявлены.

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

В данной оценке другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, не выявлены.

9. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;

б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов.

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности.

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Если в качестве информации, существенной для определения стоимости объекта оценки, используется экспертное суждение оценщика или привлеченного оценщиком специалиста (эксперта), для характеристик, значение которых оценивается таким образом, должны быть описаны условия, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений.

Если при проведении оценки оценщиком привлекаются специалисты (эксперты), оценщик должен указать в отчете их квалификацию и степень их участия в проведении оценки, а также обосновать необходимость их привлечения.

Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки.

№	Информация	Источник
9.1.	Информация о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки	www.economy.gov.ru; www.gks.ru; http://institutiones.com/general/2727-rossiiskaya-ekonomika-v-ozhidanii-dna-krizisa.html; www.tatestate.ru; www.tatcenter.ru; www.tatstat.ru; http://mert.tatarstan.ru/rus/2015_god.htm; http://www.cbr.ru/hd_base/?Prtid=gkoofz_mr.
9.2.	Информация о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки	http://www.avito.ru, http://kazan.irr.ru; http://www.tatre.ru; http://www.realtymag.ru; журнал «Казанская недвижимость».

10. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ, И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЯ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.

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

Анализ рынка коммерческой недвижимости показывает, что его формируют, помимо спроса и предложения, множество других факторов. Основным из них является макроэкономическая обстановка, как в стране, так и за ее пределами.

В 2015 г. динамика российской экономики находилась под влиянием двух факторов, негативное влияние которых постепенно набирало силу. С одной стороны, под действием нарастающего санкционного давления радикально ухудшились условия экономического взаимодействия России с ведущими партнерами по торговому и инвестиционно-технологическому сотрудничеству. С другой стороны, устойчивое снижение мировых цен на сырьевые товары, в первую очередь энергоносители, привело к значительному сокращению экспортных доходов и бюджетных поступлений. Прямой и косвенный (через резкое снижение курса рубля к ведущим мировым валютам) эффект соответствующих факторов оказался настолько глубоким, что заставил всерьез говорить об угрозах ослабления как краткосрочных, так и среднесрочных перспектив развития страны.

Ниже на рис.10.1 отражены темпы прироста российской и мировой экономики, %

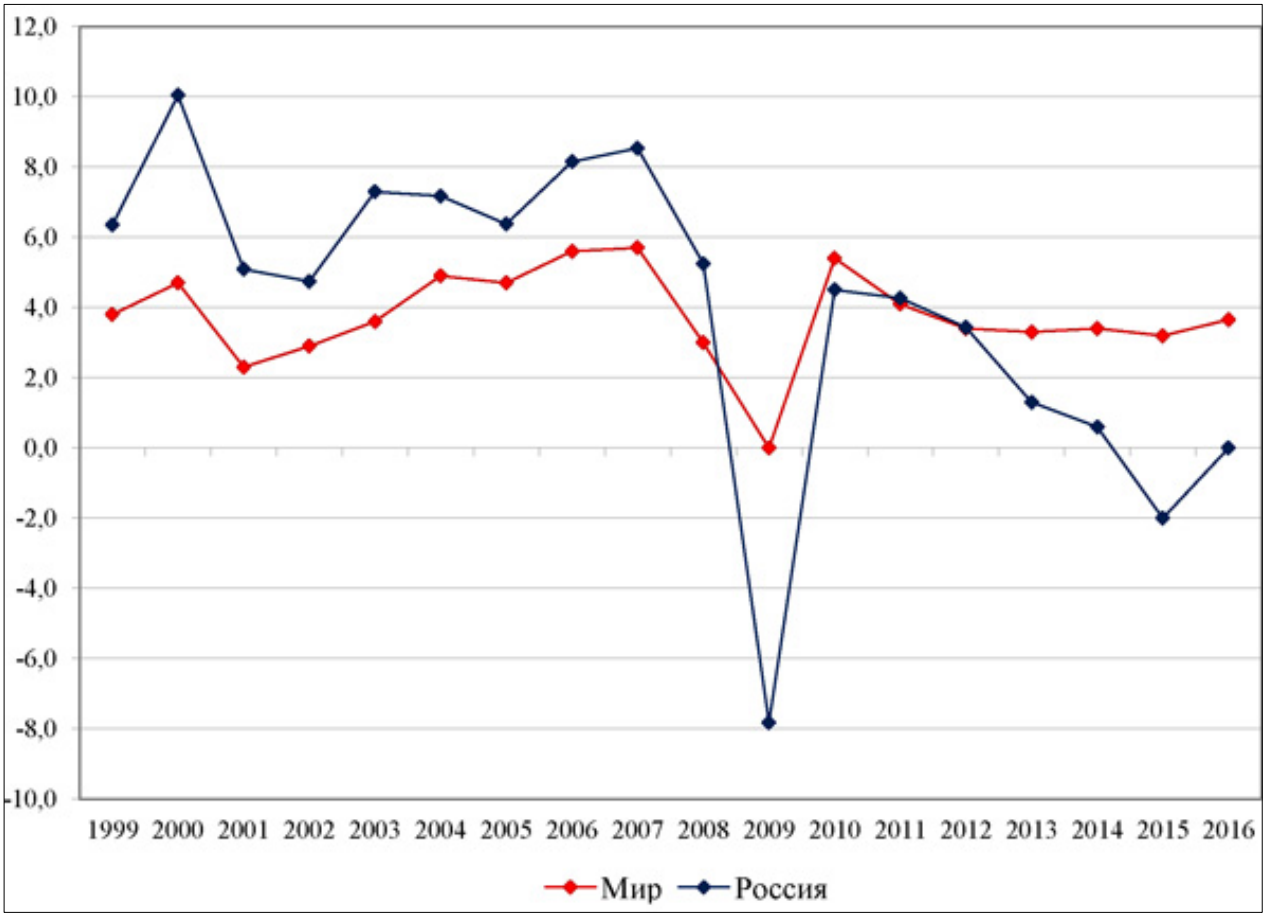


Рис.10.1. Темпы прироста российской и мировой экономики, %.

Негативное влияние экономических санкций в наибольшей степени сказалось на возможностях привлечения внешних ресурсов для финансирования развития российской экономики. Если в 2013 г. объем новых внешних обязательств по финансовому счету платежного баланса составил 16,6 млрд. долл., то в 2014 г. накопленные внешние обязательства сократились на 48,9 млрд. долл., а в 2015 г. сопоставимое сокращение обязательств (на 46,8 млрд. долл.) было

зафиксировано на протяжении одного только первого полугодия. Таким образом, в 2014-2015 гг. российская экономика не только не получала дополнительных внешних инвестиционных ресурсов, но и ускоряющимися темпами теряла то, что было инвестировано в нее из-за рубежа ранее. Приток прямых иностранных инвестиций, особенно важных для экономического развития с учетом их долгосрочного характера и тесной связи с трансфертом передовых зарубежных технологий, в первом полугодии 2015 г. сократился более чем в 5 раз по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года и почти в 11 раз - по сравнению с январем-июнем 2013 г. Показательно, что падение инвестиционной привлекательности страны происходило на фоне устойчивого улучшения ее позиций в международном рейтинге Doing Business. В 2015 г. Россия поднялась на 51-ю позицию данного рейтинга, опередив не только все страны БРИКС, но и Израиль (53), Турцию (55) и Люксембург (61). В то же время по масштабу притока прямых иностранных инвестиций Россия далеко отстает от соответствующих экономик. Так, Бразилия (116-я позиция в рейтинге Doing Business) в первом полугодии 2015 г. привлекла прямых иностранных инвестиций почти на 31 млрд. долл. по сравнению с 4,3 млрд. долл. у России. Данный факт неизбежно дает повод для серьезных размышлений о том, что меры по улучшению инвестиционного климата в стране должны носить комплексный характер с учетом как экономических и административных, так и внешнеполитических факторов, определяющих решения инвесторов.

Хотя наибольший ущерб был нанесен санкциями, введенными против российского финансового сектора (которые фактически лишили российские банки доступа к финансовым рынкам США и ЕС) и отраслей нефтегазового комплекса (где за немногими исключениями были свернуты проекты инвестиционно-технологического сотрудничества с ведущими зарубежными компаниями), системный эффект санкционного давления оказался существенно шире. С одной стороны, обусловленное санкциями сокращение доступности финансовых ресурсов нанесло удар по секторам экономики, которые сами по себе не являлись объектами санкционного давления. С другой стороны, введенные рядом зарубежных стран санкции негативно сказались на торгово-инвестиционных отношениях не только с этими странами, но и с другими странами-партнерами, компании которых стали с большей осторожностью оценивать возможности реализации проектов сотрудничества с Россией из-за опасения обвинений в нарушении санкционных запретов со стороны ЕС и особенно США, а также из-за нарастания неопределенности перспектив развития российской экономики. С максимальной наглядностью данные обстоятельства проявились в сфере сотрудничества с Китаем, на которое в 2014 г. возлагались значительные надежды с точки зрения «компенсации» сжимающихся экономических связей с ведущими экономически развитыми странами. Однако уже в начале 2015 г. стало ясно, что условия предоставления финансовых ресурсов на рынке Китая оказались существенно более жесткими, чем на западных рынках. Фактически речь может идти почти исключительно о финансировании ведущими государственными банками КНР инвестиционных проектов, предполагающих развитие российского сырьевого экспорта в китайском направлении либо реализацию инфраструктурных проектов, опирающихся на использование китайской рабочей силы, оборудования и технологий. В свою очередь, готовность китайских компаний развивать проекты сотрудничества с Россией оказалась существенно ограниченной с учетом опасений, что активизация сотрудничества на российском направлении может негативно сказаться на перспективах бизнеса соответствующих компаний на рынках США. Вне зависимости от степени обоснованности подобных опасений, они получили широкое распространение в китайских деловых кругах и оказывают серьезное сдерживающее влияние на развитие российско-китайского сотрудничества.

С учетом перечисленных обстоятельств можно констатировать, что воздействие экономических санкций на российскую экономику оказалось весьма значительным, хотя его масштаб не следует переоценивать. Существенно более значимую роль сыграло ухудшение ценовой конъюнктуры на глобальных сырьевых рынках, в частности, прогрессирующее падение цен на нефть под влиянием изменением баланса спроса и предложения на мировых рынках. В результате резкое сокращение претерпели экспортные доходы России. В январе-сентябре 2015 г. они снизились почти на треть (на 32,0%) по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года, причем падение доходов от экспорта сырой нефти и природного газа оказалось еще более глубоким (на 42,8% и 40,3%, соответственно).

В этих условиях объем бюджетных доходов, генерируемых в нефтегазовом секторе, в январе-августе 2015 г. сократился до 8,6% ВВП (годом ранее он был более чем на 2 процентных пункта выше - 10,7% ВВП). Это привело к сокращению общих доходов федерального бюджета до 19,2% ВВП (по сравнению с 20,7% за аналогичный период предыдущего года), что с учетом роста бюджетных расходов с 18,5% ВВП до 21,1% ВВП обусловило появление бюджетного дефицита в

размере 1,9% ВВП, в то время как годом ранее наблюдался профицит в размере 2,1% ВВП. Нарастание бюджетных проблем и невозможность их решения исключительно за счет использования «подушек безопасности» в виде Резервного фонда и Фонда будущих поколений (объем которых с начала 2014 г. по начало ноября 2015 г. в долларовом выражении сократился на 24,8% и 17,1%, соответственно) побудили правительство к ряду жестких шагов, включая отказ от трехлетнего бюджетного планирования, урезание фактических расходов по сравнению с показателями, утвержденными бюджетом на 2015 г., и разработка проекта бюджета на 2016 г. исходя из уровня цен на нефть в 50 долл. за баррель. Согласно заявлению министра финансов РФ А.Силуанова, сделанному в ноябре 2015 г., в случае сохранения прежних параметров расходной части федерального бюджета ресурсы Резервного фонда могли быть исчерпаны уже в 2017 г., и финансирование бюджетного дефицита пришлось бы осуществлять из средств Фонда национального благосостояния. При этом первоочередными жертвами бюджетной экономии оказались расходы на здравоохранение и образование, суммарная доля которых, в соответствии с проектом бюджета на 2016 г., должна снизиться на 0,9 процентных пункта. С учетом общей динамики номинальных расходов федерального бюджета и ожидаемой динамики цен это означает, что в реальном выражении расходы на образование и здравоохранение будут сокращаться, что с неизбежностью негативно скажется на накоплении человеческого капитала, а значит, и долгосрочных перспективах роста российской экономики. В то же время существенно увеличивается доля ассигнований на общегосударственные вопросы, оборону и безопасность, что отражает прогрессирующее нарастание геополитических рисков в контексте неопределенности перспектив выполнения Минских соглашений о нормализации ситуации на востоке Украины, экономической блокады Крыма и военного участия России в разрешении сирийского кризиса.

Динамика основных экономических показателей в 2015 г. не давала поводов для оптимизма. Хотя и предварительные данные за декабрь показали практически остановку спада экономической активности (после незначительного снижения в ноябре текущего года), масштаб кризиса оказался очень серьезным.

По оценке Минэкономразвития России, индекс ВВП с исключением сезонности составил 0,0% (уточнение оценки связано с публикацией Росстатом данных по объему оптовой торговли) к предыдущему месяцу против -0,2 в ноябре. Положительную динамику с сезонной корректировкой показали такие индикаторы как добыча полезных ископаемых, сельское хозяйство, строительство. Одновременно отмечается замедление спада обрабатывающих производств, розничной торговли и платных услуг населению.

По итогам 2015 года, по первой оценке Росстата, ВВП снизился на 3,7% к предыдущему году. В декабре, по оценке Минэкономразвития России, снижение составило 3,5% в годовой оценке.

В промышленном производстве в целом с исключением сезонной и календарной составляющих в декабре сокращение замедлилось до -0,1% против -0,7% в ноябре. В добыче полезных ископаемых восстановился рост (октябрь – 0,3%, ноябрь - -0,4%, декабрь - 0,2%).

Сокращение производства и распределения электроэнергии, газа и воды в декабре усилилось (октябрь - 0,1%, ноябрь – -0,1%, декабрь - -1,2%).

В то же время в обрабатывающих производствах в декабре сокращение замедлилось до -0,1% против -0,4% в ноябре.

В отраслях инвестиционного спроса восстановился рост в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, в производстве машин и оборудования; рост продолжился в производстве транспортных средств и оборудования, и сократилось производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования.

В сырьевых экспортно-ориентированных секторах восстановился рост в обработке древесины и производстве изделий из дерева, в целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности, в производстве резиновых и пластмассовых изделий; продолжился рост в производстве кокса и нефтепродуктов; сокращение продолжилось в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий, в химическом производстве.

В потребительских отраслях продолжилось сокращение производства пищевых продуктов, включая напитки, и табака, текстильного и швейного производства; восстановился рост в производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви.

Спад инвестиций в основной капитал продолжился. В декабре снижение сезонно очищенной динамики составило, по оценке Минэкономразвития России, 1,3% (в октябре – снижение на 0,3%, в ноябре – на 1,1%). Годовые темпы снижения инвестиций замедлились до 8,1% против 6,5% в ноябре.

Производство продукции сельского хозяйства с исключением сезонности после спада в ноябре в декабре вновь вернулось в положительную область, прирост составил 0,7 процента.

Снижение оборота розничной торговли с учетом сезонной корректировки в декабре, по оценке Минэкономразвития России, продолжилось, но темпы снижения замедлились до -0,3% с -0,8% в ноябре.

Снижение платных услуг населению в декабре также несколько замедлилось - до -0,5% против снижения на 0,7% в ноябре.

Уровень безработицы (с исключением сезонного фактора) в декабре составил 5,8% от экономически активного населения, как и в предыдущем месяце.

Снижение реальной заработной платы с исключением сезонного фактора в декабре, по предварительным данным, ускорилось до -0,9% после стабилизации в ноябре.

Реальные располагаемые доходы в декабре вновь вернулись в область положительных значений. Прирост составил 1,9% к предыдущему месяцу с учетом сезонной корректировки (в ноябре - -1,3%).

Экспорт товаров в 2015 г., по оценке, составил 339,6 млрд. долл. США (падение на 31,8 % к 2014 году).

Импорт товаров в 2015 году, по оценке, составил 194,0 млрд. долл. США (снижение на 37,0 % к 2014 году).

Положительное сальдо торгового баланса в 2015 году, по оценке, составило 145,6 млрд. долл. США, относительно 2014 года снизилось на 23,3 процента.

По данным Росстата, инфляция в декабре 2015 г. составила 0,8%, с начала года – 12,9%, в среднем за год к предыдущему году – 15,5% (в 2014 г.: с начала месяца – 2,6%, с начала года – 11,4%, в среднем за год к предыдущему году – 7,8%).

Объем работ по виду деятельности «Строительство» в декабре прошедшего года снизился по сравнению с декабрем 2014 года на 1,5%, а с начала года – на 7,0 процентов. При этом, начиная с июня текущего года, уже седьмой месяц продолжается снижение ввода жилых домов, которое в отчетном месяце ускорилось: в декабре снижение составило 13,2%, в ноябре было 2,0%, в октябре – 12,6% (к объемам соответствующего периода предыдущего года). Несмотря на высокие темпы роста в начале года, по итогам 2015 г. не удалось сохранить положительный прирост ввода жилья (введено 83,8 млн. кв. м общей площади жилых домов, что на 0,5% меньше построенного годом ранее). На спрос на недвижимость оказывает влияние как снижение реальных доходов населения, так и сохраняющаяся высокая средневзвешенная ставка по рублевым ипотечным кредитам, выданным в течение месяца. Несмотря на снижение ставки в отчетном периоде до уровня более чем годичной давности (до уровня 1 сентября 2014 г.) – 12,3% годовых (максимальная ставка наблюдалась в марте-апреле 2015 года – 14,73% годовых), номинальный объем предоставленных рублевых ипотечных жилищных кредитов сократился на 36,7% (с 1 576,7 млрд. руб. до 997,9 млрд. руб. за 11 месяцев 2014 г. и 2015 г. соответственно). При этом количество выданных кредитов сократилось за тот же период на 34,2 процента.

Республика Татарстан – один из наиболее развитых в экономическом отношении регионов Российской Федерации, вносящий значительный вклад в её экономику. Доля Республики Татарстан в экономике страны составляет:

– в сумме валового регионального продукта России – 2,9% (2013г.);
– в объеме промышленной продукции – 3,9%;
– в продукции сельского хозяйства – 4,5%;
– в инвестициях в основной капитал – 4,2%;
– в объеме строительных работ – 4,1%;
– в объеме введенного жилья – 3,3%;
– в обороте розничной торговли – 2,8%.

По объему валового регионального продукта республика занимает 7 место (2013 г.) среди субъектов Российской Федерации, сельскому хозяйству – 3 место (2014г.), промышленному производству - 5 место, по объему инвестиций в основной капитал – 3 место, строительству – 5 место, обороту розничной торговли – 8 место и по вводу жилья – 10.

На рис.10.1 отражен вклад РТ в экономику Российской Федерации за январь-октябрь 2015г. (источник информации интернет-сайт: http://mert.tatarstan.ru/rus/prognozi-i-rezultati-sotsialno-ekonomicheskogo.htm)

Рис.10.1. Вклад РТ в экономику Российской Федерации.

Итоги января-октября 2015 года[2] демонстрируют снижение экономической активности относительно соответствующего периода прошлого года. Объем валового регионального продукта Республики Татарстан, по оценке, составил 1 465,9 млрд. рублей или 99,8% в сопоставимых ценах к уровню января-октября 2014 года (ВВП России – 96,3%). На снижение валового регионального продукта повлияла отрицательная динамика в промышленном производстве (99,6%) и розничной торговле (87,3%).

Объем отгруженной продукции в январе-октябре 2015 года составил 1518,4 млрд. рублей. Индекс промышленного производства составил 99,6% к уровню января-октября прошлого года (в России – 96,7%). В добыче полезных ископаемых индекс производства составил 101,9% (в России – 100,4%), в обрабатывающих производствах – 98,2% (в России – 94,7%), в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды – 96,8% (в России – 99,0%).

В структуре промышленности увеличился удельный вес добычи полезных ископаемых на 0,9 процентных пункта к уровню января-октября 2014 года и составил 24,6%. При этом доля обрабатывающих производств сохранилась на уровне прошлого года – 69,2%, доля производства и распределения электроэнергии, газа и воды сократилась на 0,9 процентных пункта (6,2%).

По объему промышленного производства Татарстан занимает в рэнкинге среди субъектов России 5 место, среди регионов Приволжского федерального округа (далее – ПФО) – 1 место.

В ряде субъектов Российской Федерации, сопоставимых по промышленному потенциалу с Татарстаном, в январе-октябре текущего года также наблюдалось снижение индекса промышленного производства: в г.Москва (91,9%), в г.Санкт-Петербург (91,7%), в Красноярском крае (98,8), в Свердловской области (95,7%), в Пермском крае (97,8%), в Ленинградской области (99,2%).

Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», составил 179,6 млрд. руб., или 99,9% в сопоставимых ценах к уровню января-октября 2014 года (в России – 89,7%). Введено 1930,3 тыс. кв. м. общей площади жилья, что на 2,1% меньше, чем в январе-октябре 2014 года (в России – рост на 4,2%).

Республика по объему строительных работ в рэнкинге среди субъектов Российской

[2] Источник информации: http://mert.tatarstan.ru/rus/2015_god.htm.

Федерации занимает 5 место, среди регионов ПФО – 1 место. По объему ввода жилья Татарстан занимает 10 место в России и 2 место - в ПФО.

Объем продукции сельского хозяйства составил 189,4 млрд. руб. и в сопоставимой оценке на 3,5% превысил уровень января-октября 2014 года (в России – рост на 3,0%). Татарстан среди субъектов России по производству молока занимает 1 место, по производству скота и птицы на убой (в живом весе) – 7 место.

Оборот розничной торговли в январе-октябре текущего года составил 627,7 млрд. руб., что в сопоставимых ценах на 12,7% ниже уровня соответствующего периода 2014 года (в России – снижение на 8,8%). Республика Татарстан по обороту розничной торговли занимает в рэнкинге среди субъектов России 8 место, среди регионов ПФО – 1 место.

Индекс потребительских цен в октябре текущего года по отношению к декабрю 2014 года составил 109,4% (в России – 111,2%), в том числе на продовольственные товары – 110,0% (111,4%), непродовольственные товары – 110,2% (112,3%), услуги – 107,4% (109,3%). Республика Татарстан среди 14 регионов ПФО по темпам инфляции в октябре 2015 года по отношению к декабрю 2014 года находится на 13 месте.

Среднемесячная начисленная заработная плата в январе-октябре текущего года увеличилась на 6,6% к уровню соответствующего периода 2014 года и составила 28614,8 руб. (в России – рост на 5,1%). Реальная заработная плата снизилась на 5,8% (в России – снижение на 9,3%). Среди регионов ПФО по размеру средней заработной платы Татарстан по итогам января-октября 2015 года находится на 1 месте.

На конец октября текущего года в государственных учреждениях службы занятости населения состояли на учете 15,7 тыс. человек безработных граждан, или 0,76% экономически активного населения республики. В целом по России уровень зарегистрированной безработицы на конец октября текущего года составил 1,2%.

Естественный прирост населения в январе-октябре текущего года составил 8332 человек. Коэффициент естественного прироста составил 2,6 на 1000 человек населения, что обусловлено превышением рождаемости над уровнем смертности. В целом по России по итогам января-октября текущего года наблюдался естественный прирост населения (+0,2).).

Казань, являющейся столицей республики, возглавила рейтинг социально-экономического развития муниципальных районов и городских округов Татарстан за январь-сентябрь 2015 года, подготовленный республиканским министерством экономики.

Политическая и экономическая нестабильность не могла не наложить отпечаток на все события, происходящие в городе.

Валовый территориальный продукт по г. Казани составил 604,3 млрд рублей (в 2014-м — 565,7 млрд). Объем отгруженных товаров собственного производства — 320,4 млрд рублей (в 2014-м — 278,2 млрд).

Вместе с тем необходимо отметить снижение по следующим показателям:

— рост промышленного производства — 95,6% к соответствующему уровню 2014 года (104,1%);

— объем инвестиций в экономику города — 153 млрд рублей против 161 млрд рублей в 2014-м;

— оборот розничной торговли — 446,1 млрд рублей (449,9 млрд рублей в 2014-м).

Тем не менее в 2015 году сохранились тенденции опережающего роста обрабатывающих производств по сравнению с производством топливно-энергетических ресурсов. В секторе промежуточного спроса стабильные темпы роста демонстрирует химическое производство. В секторе машиностроения высокими темпами развивается производство транспортных средств и оборудования.

В 2015 году введено в эксплуатацию 762 039 кв. м. жилья, 22 детских сада на 3 704 места, две школы на 1 450 мест, одна из которых является самой большой в Республике Татарстан (1 375 мест, по ул. Четаева), завершено строительство крытого ледового катка «Золотая шайба», построено 18 универсальных спортивных площадок.

Таким образом, в 2015 г. динамика российской экономики находилась под влиянием двух факторов, негативное влияние которых постепенно набирало силу. С одной стороны, под действием нарастающего санкционного давления радикально ухудшились условия экономического взаимодействия России с ведущими партнерами по торговому и инвестиционно-технологическому сотрудничеству. С другой стороны, устойчивое снижение мировых цен на сырьевые товары, в первую очередь энергоносители, привело к значительному сокращению экспортных доходов и

бюджетных поступлений. Прямой и косвенный (через резкое снижение курса рубля к ведущим мировым валютам) эффект соответствующих факторов оказался значительно глубоким.

Динамика основных экономических показателей в 2015 г. не давала поводов для оптимизма. Хотя и предварительные данные за декабрь показали практически остановку спада экономической активности (после незначительного снижения в ноябре текущего года), масштаб кризиса оказался очень серьезным.

По итогам 2015 года, по первой оценке Росстата, ВВП снизился на 3,7% к предыдущему году. В декабре, по оценке Минэкономразвития России, снижение составило 3,5% в годовой оценке.

Республика Татарстан – один из наиболее развитых в экономическом отношении регионов Российской Федерации, вносящий значительный вклад в её экономику. Доля Республики Татарстан в экономике страны в сумме валового регионального продукта России составляла 2,9% (по итогам 2013г.). Итоги января-октября 2015 года демонстрируют снижение экономической активности относительно соответствующего периода прошлого года. На снижение валового регионального продукта (99,8% в сопоставимых ценах к уровню января-октября 2014 года (ВВП России – 96,3%) повлияла отрицательная динамика в промышленном производстве (99,6%) и розничной торговле (87,3%).

Казань, являющейся столицей республики, возглавила рейтинг социально-экономического развития муниципальных районов и городских округов Татарстан за 2015 год, подготовленный республиканским министерством экономики. Казань — единственный город-миллионник, который обеспечил прирост собственных доходов по сравнению с 2014 годом. Отмечен рост валового территориального продукта на 6,8%, объем отгруженных товаров собственного производства — 15,2%. Вместе с тем наблюдалось снижение промышленного производства, объема инвестиций в экономику города, оборота розничной торговли. Тем не менее в 2015 году сохранились тенденции опережающего роста обрабатывающих производств по сравнению с производством топливно-энергетических ресурсов.

Однако далеко не так просто оценить влияние происходящих изменений в экономике на рынок недвижимости Республики Татарстан и г.Казань, анализ которого будет рассматриваться далее.

10.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

Как отмечалось выше, среди элементов рыночной экономики особое место занимает недвижимость, которая выступает в качестве средств производства (земля, административные, производственные, складские, торговые и прочие здания и помещения, а также другие сооружения) и предмета или объекта потребления (земельные участки, жилые дома, дачи, квартиры, гаражи).

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

В данном случае объект оценки относится к земельному рынку, в частности, к рынку земельных участков рекреационного назначения в составе земель лесного фонда.

Исходя из принципов классификации объектов, положенных в основу сегментации рынков недвижимости, данный сегмент рынка недвижимости характеризуется слудующими признаками:

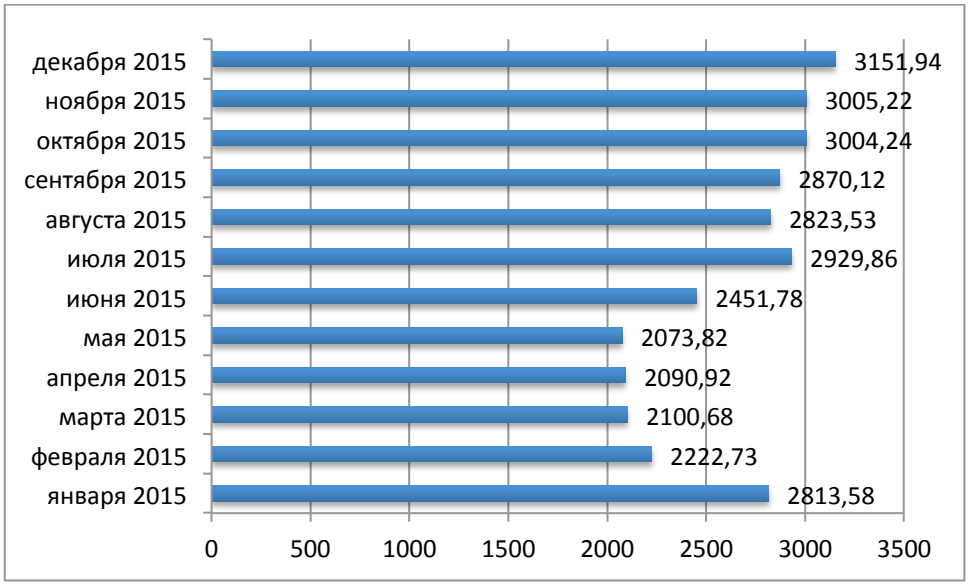
- ✓ в отношении состояния земельного участка объект оценки относится к незастроенному участку;
- ✓ по характеру полезности (ее способности приносить доход) – к бездоходной недвижимости;
- ✓ по экономической активности региона – к пассивному рынку.
- ✓ по степени представленности на рынке – к редким объектам.

10.3. Обзор рынка недвижимости Республики Татарстан, анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости.

Рынок недвижимости Республики Татарстан резко реагирует на кризис в России.

В отличие от сегментов рынка коммерческой и жилой недвижимости, показатели которых существенно снизились, земельный рынок г.Казани остается наиболее стабильным сегментом на протяжении последних лет.

Так, за 2015 год средние цены за один кв.м участков земель населенных пунктов выросли на 12% (см.диаграмму ниже)[3].



Рынок земельных участков является особым сегментом рынка недвижимости, обособленным относительно других сегментов.

Согласно ЗК РТ земли в Республике Татарстан по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

1) земли сельскохозяйственного назначения;

2) земли населенных пунктов;

3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обороны и иного специального назначения;

4) земли особо охраняемых территорий и объектов;

5) земли лесного фонда;

6) земли водного фонда;

7) земли запаса.

Общая площадь земель Республики Татарстан составляет 6783,7 тыс.гектаров, из них земли сельскохозяйственного назначения - 4667,6 тыс.га, промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного специального назначения - 81,6 тыс.га (1,2%), земли лесного фонда - 124,7 тыс.га (18,3%), земли водного фонда - 438,9 тыс.га (6,5%), земли особо охраняемых природных территорий - 13,2 тыс.га (0,2%).

Уникальное экономико – географическое положение Республики Татарстан и высокий по сравнению с другими регионами Поволжья уровень социально-экономического развития определяют тенденции и особенности рынка земли в РТ.

Для рынка земельных участков Татарстана, как и для рынка недвижимости в целом, присущи некоторые специфические свойства, в частности: сезонные колебания цен, большая дифференциация цен в зависимости от местоположения и разрешенного использования, развития инженерной инфраструктуры и экологических условий; сегментация рынка по экономическим возможностям покупателей и т.п.

В структуре спроса на земельные участки Республики Татарстан преобладает спрос на участки под коммерческую застройку, а также под индивидуальное жилищное строительство, которые сосредоточены преимущественно в пригороде Казани и образованы зачастую за счет перевода из категорий земель сельскохозяйственного назначения.

К следующему крупному сегменту рынка относятся участки под размещение промышленных объектов и производственных площадок, расположенные вблизи крупных промышленных городов: Казань, Набережные Челны, Нижнекамск, Альметьевск, Лениногорск, Зеленодольск и др.

---

[3] По данным сайта: http://www.rosrealt.ru/Kazan.

Земельное законодательство РТ выделяет в самостоятельную категорию земли лесного фонда. Согласно Земельному кодексу Республики Татарстан (с изменениями на 7 октября 2015 года) к землям лесного фонда относятся лесные земли (земли, покрытые лесной растительностью и не покрытые ею, но предназначенные для ее восстановления, - вырубки, гари, редины, прогалины и другие) и предназначенные для ведения лесного хозяйства нелесные земли (просеки, дороги, болота и другие).

В ст.25 Лесного Кодекса РФ перечислены виды использования лесов, т.е. использования земель лесного фонда. К ним относятся заготовка древесины; заготовка живицы; заготовка и сбор не древесных лесных ресурсов; заготовка пищевых лесных ресурсов и сбор лекарственных растений; ведение охотничьего хозяйства и осуществление охоты; ведение сельского хозяйства; осуществление научно-исследовательской деятельности; образовательной деятельности; осуществление рекреационной деятельности и проч.

В соответствии со ст. 41 ЛК РФ леса могут использоваться для осуществления рекреационной деятельности в целях организации отдыха, туризма, физкультурно-оздоровительной и спортивной деятельности. При осуществлении рекреационной деятельности в лесах допускается возведение временных построек на лесных участках и осуществление их благоустройства. Если в плане освоения лесов на территории субъекта Российской Федерации (лесном плане субъекта Российской Федерации) определены зоны планируемого освоения лесов, в границах которых предусматриваются строительство, реконструкция и эксплуатация объектов для осуществления рекреационной деятельности, на соответствующих лесных участках допускается возведение физкультурно-оздоровительных, спортивных и спортивно-технических сооружений.

Таким образом, рекреационная деятельность является самостоятельным видом использования, который включает в себя большой объем возможных видов деятельности, которые могут свободно выбираться и использоваться правообладателем соответствующего лесного участка.

Ограничения в использовании земель лесного фонда обуславливают низкий уровень развития рынка земельных участков данной категории в РТ. На период исследования оценщиком не выявлено ни одно предложение на продажу аналогичных земельных участков под рекреационное назначение.

Однако следует отметить, что строительство туристических баз, баз отдыха, объектов спортивно-оздоровительного назначения возможно и на землях иных категорий, в том числе под ИЖС, как наиболее развитого сегмента рынка земли в пригородах г.Казани.

Ввиду ограниченного рынка земельных участков под объекты реакреации в пригородах г.Казани отбирались участки под индивидуальную жилую застройку в в месте расположения объекта оценки, поскольку данные виды разрешенного использования существенно не отличаются друг от друга в плане ценовой политики.

Таким образом, по результатам исследования земельного рынка диапазон рыночных цен одного кв.метра земельных участков, расположенных в месте нахождения объекта оценки составляет от 300 до 368 руб., среднее значение – 323 руб.

Ценовая ситуация на рынке недвижимости подвержена влиянию многочисленных факторов, анализ которых рассматривается далее.

10.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов.

10.4.1. На стоимость земли влияет совокупность факторов, которые можно объединить в следующие основные группы:

- ✓ социальные и демографические особенности (демографическая структура населения, его численность, плотность, состав, сложившиеся системы расселения); общая экономическая ситуация (экономическая ситуация стране и регионе, инвестиционный климат, рынок долгосрочных кредитов; уровень доходов населения, тенденции развития местности);
- ✓ правовое регулирование и действующие системы налогообложения (правовые нормы частного и публичного права, например, виды разрешенного использования земли и устанавливаемые градостроительные и природоохранные режимы, законодательные требования по уплате налогов, сборов и иных земельных платежей, налогов на строительство и др);
- ✓ природные условия и окружающая среда (климат, геологические и гидрологические условия, со-стояние окружающей среды, красивый вид или ландшафт, наличие или отсутствие мест рекреации; наличие или отсутствие вредных экологических факторов);

✓ регламентация целевого назначения и разрешенного использования;

✓ физические и качественные характеристики земельного участка (размер и форма участка, рельеф, ориентация участка по сторонам света, положение по отношению к соседним участкам; инженерная подготовка участка, характеристика земли (качество почв, наличие воды), вид и объем полезной застройки);

✓ расположение земельного участка (близость к транспортным магистралям, объектам социальной инфраструктуры района (магазинам, школам, больницам, рынкам), соседство с привлекательными или, наоборот, непривлекательными объектами); доход, который можно получить, используя земельный участок.

Большинство из указанных факторов исследовано в справочниках оценщика недвижимости[4]:

- том 1 «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода»;
- том 3 «Корректирующие коэффициенты для земельных участков».

Представленная в справочнике информация основана на материалах опроса около 200 ведущих оценщиков из 52 городов России. Проект был выполнен при поддержке Российского общества оценщиков В ходе проекта произведена статистическая обработка результатов опроса, сформировано обобщенное мнение профессиональных Оценщиков городов России, которое в некотором смысле представляет собой позицию оценочного сообщества по основным параметрам, необходимым в процессе работ по оценке недвижимости. Опираясь на мнение оценочного сообщества, снижается влияние субъективного фактора при определении рыночной стоимости и обеспечивается обоснованность оценки в тех случаях, когда другими способами обосновать используемые параметры и корректировки в силу недостаточной развитости отдельных сегментов рынка невозможно.

Информация относительно параметром и характеристик рынка недвижимости представляет собой результаты обработки первичной информации (цен продаж объектов, значения арендных ставок). Эта информация, прежде всего, включает поправочные коэффициенты (корректировки) для «приведения» данных по сопоставимым объектам недвижимости, необходимые для практической реализации сравнительного подхода. Это различного рода поправки на местоположение, масштабный фактор, поправки на ограниченный рынок или низкую ликвидность и т.п. Кроме того, такая информация включает обобщенные характеристики, относящиеся к отдельным сегментам рынка: например, скидки на торг (уторговывание).

Далее рассматриваются исследования значения основных факторов, которые существенно влияют на стоимость земельных участков.

10.4.2. Скидка на торг.

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты. С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: скидку на торг.

Значительное влияние на величину скидки оказывает ликвидность оцениваемого объекта на данном рынке. Ликвидность в свою очередь зависит от типа объекта. Чтобы учесть это влияние, усредненные значения скидок приведены для каждого типа объектов с привязкой к их назначению. Поэтому если объект не имеет выраженных индивидуальных особенностей, и условия продажи близки к типовым, можно воспользоваться значениями средних поправок для соответствующей группы объектов. Однако следует учитывать, что величина скидки на торг может зависеть от конкретных особенностей местности, где находится объект, и других факторов.

В издании скидки на торг приведены отдельно для активного и неактивного рынков.

<u>Активный рынок. Скидки на цены предложений</u>[5]

---

[4] Под рук. Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного центра, - Нижний Новгород, 2014г.

[5] Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости. Том 1 «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», - Нижний Новгород, 2014г., с.62.

Скидка на торг %	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены объектов			
Высококлассные производственно-складские объекты	9%	8%	9%
Низкоклассные производственно-складские объекты	11%	10%	12%
Бизнес-центры класса А, В	7%	7%	8%
ТЦ, ТК, ТРК	8%	7%	8%
Низкоклассные офисно-торговые объекты	8%	8%	9%
Объекты сельскохозяйственного назначения	13%	12%	14%
Квартиры	3%	3%	4%
Жилые дома и коттеджи	6%	5%	6%
Базы отдыха	10%	10%	11%
Земельные участки под индустриальную застройку	9%	9%	10%
Земельные участки под офисно-торговую застройку	8%	8%	9%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	13%	12%	14%

Неактивный рынок. Скидки на цены предложений[6]

Скидка на торг %	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены объектов			
Высококлассные производственно-складские объекты	15%	14%	16%
Низкоклассные производственно-складские объекты	18%	17%	19%
Бизнес-центры класса А, В	13%	12%	14%
ТЦ, ТК, ТРК	14%	13%	14%
Низкоклассные офисно-торговые объекты	13%	13%	14%
Объекты сельскохозяйственного назначения	20%	19%	21%
Квартиры	7%	6%	7%
Жилые дома и коттеджи	10%	9%	11%
Базы отдыха	17%	16%	18%
Земельные участки под индустриальную застройку	15%	14%	16%
Земельные участки под офисно-торговую застройку	14%	13%	15%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	20%	19%	22%

Скидки на торг. Активный рынок[7]

Показатель	Среднее	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку	9%	9%	10%
Земельные участки под офисно-торговую застройку	8%	8%	9%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	13%	12%	14%

Скидки на торг. Неактивный рынок[8]

Показатель	Среднее	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку	15%	14%	16%
Земельные участки под офисно-торговую застройку	14%	13%	15%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	20%	19%	22%

[6] Там же, с.80.
[7] Под рук. Лейфера Л.А. Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. – Приволжский центр методического и информационного центра, - Нижний Новгород, 2014г., с.113.
[8] Там же, с.118.

Выбор конкретного значения скидки на торг осуществляет оценщик внутри приведенного диапазона с учетом факторов ликвидности, характерных для оцениваемого объекта.

В качестве факторов, влияющих на выбор конкретного значения величины скидки на торг, можно выделить внешние, по отношению к объекту факторы, и факторы, относящиеся непосредственно к объекту.

Внешние факторы:

- сроки экспозиции подобных объектов;
- количество подобных предложений;
- соотношение спроса и предложения на сегменте.

Факторы, относящиеся непосредственно к объекту:

- престижность местоположения объекта;
- наличие/отсутствие коммуникаций;
- окружение объекта;
- ликвидность объекта для конкретного рынка (например, значительная площадь объекта).

10.4.3. Поправочные коэффициенты[9].

Приведены поправочные коэффициенты (корректировки) для земельных участков под объекты рекреации (для сегмента рынка, к которому относится объект оценки), используемые в рамках сравнительного подхода для корректировки цен объектов-аналогов.

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Доверительный	
Передаваемые имущественные права			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,86	0,89
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,80	0,78	0,82
Наличие коммуникаций			
Отношений удельной цены земельных участков с электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,18	1,16	1,20
Отношений удельной цены земельных участков с газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,18	1,16	1,20
Отношений удельной цены земельных участков с водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных гводоснабжением и канализацией	1,16	1,14	1,17
Площадь (фактор масштаба)			
Отношение удельной цены земельного участка площадью 1 га к удельной цене такого же объекта площадью 0,1 га	0,84	0,82	0,86

Для земельных участков с доверительными интервалами диапазонов площадей приведены следующие корректировки на масштабный фактор[10].

Диапазон площадей объекта-аналога, га	Диапазон площадей объекта оценки, га			
	<1	1-3	3-10	>10
<1	1	0,98	0,90	0,84
1-3	1,02	1	0,92	0,86
3-10	1,11	1,09	1	0,93
>10	1,19	1,17	1,07	1,0

[9] Там же, с.157.
[10] Там же, с.167.

Таким образом, большинство вышеприведенных поправочных коэффициентов применимы в отношении объекта оценки, поскольку основаны на глубоких исследованиях опроса ведущих специалистов в области оценки недвижимого имущества России.

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

В 2015 г. динамика российской экономики находилась под влиянием двух факторов, негативное влияние которых постепенно набирало силу. С одной стороны, под действием нарастающего санкционного давления радикально ухудшились условия экономического взаимодействия России с ведущими партнерами по торговому и инвестиционно-технологическому сотрудничеству. С другой стороны, устойчивое снижение мировых цен на сырьевые товары, в первую очередь энергоносители, привело к значительному сокращению экспортных доходов и бюджетных поступлений. Прямой и косвенный (через резкое снижение курса рубля к ведущим мировым валютам) эффект соответствующих факторов оказался значительно глубоким.

Динамика основных экономических показателей в 2015 г. не давала поводов для оптимизма. Хотя и предварительные данные за декабрь показали практически остановку спада экономической активности (после незначительного снижения в ноябре текущего года), масштаб кризиса оказался очень серьезным.

По итогам 2015 года, по первой оценке Росстата, ВВП снизился на 3,7% к предыдущему году. В декабре, по оценке Минэкономразвития России, снижение составило 3,5% в годовой оценке.

Республика Татарстан – один из наиболее развитых в экономическом отношении регионов Российской Федерации, вносящий значительный вклад в её экономику. Доля Республики Татарстан в экономике страны в сумме валового регионального продукта России составляла 2,9% (по итогам 2013г.). Итоги января-октября 2015 года демонстрируют снижение экономической активности относительно соответствующего периода прошлого года. На снижение валового регионального продукта (99,8% в сопоставимых ценах к уровню января-октября 2014 года (ВВП России – 96,3%) повлияла отрицательная динамика в промышленном производстве (99,6%) и розничной торговле (87,3%).

Казань, являющейся столицей республики, возглавила рейтинг социально-экономического развития муниципальных районов и городских округов Татарстан за 2015 год, подготовленный республиканским министерством экономики. Казань — единственный город-миллионник, который обеспечил прирост собственных доходов по сравнению с 2014 годом. Отмечен рост валового территориального продукта на 6,8%, объем отгруженных товаров собственного производства — 15,2%. Вместе с тем наблюдалось снижение промышленного производства, объема инвестиций в экономику города, оборота розничной торговли. Тем не менее в 2015 году сохранились тенденции опережающего роста обрабатывающих производств по сравнению с производством топливно-энергетических ресурсов.

Несмотря на кризисные тенденции, сегодняшнее положение мало в чем повторяет ситуацию 2008 года. Девелоперы диверсифицировали свои портфели, сделав ставку на жилье комфорт-класса, тщательную оптимизацию концепций проектов и планировок квартир, а в сегменте загородной недвижимости – на малоэтажную застройку. «Движение навстречу покупателю» в сочетании с общей экономической неуверенностью привело в начале года к оживлению на рынке новостроек, однако в дальнейшем оно начало сдерживаться ростом ставок по ипотеке и повышением цен. Так средневзвешенная ставка по ипотеке к середине 2015 года превысила 13%, а процент отказов банков в кредите продолжает расти. При этом спрос на рынке массового жилья снизился в целом на 15–20%. Что касается цен, то уже сейчас застройщики увеличивают размер скидок со стандартных 5–7% до 10–15%.

В связи с общей кризисной тенденцией на рынке недвижимости снижение показателей ощущается и на рынке офисной недвижимости, в Казани просел спрос на низкоклассные объекты. Но ввиду оптимизации арендаторами расходов на аренду офисных помещений и соответствующих переездов, выхода на казанский рынок нескольких новых компаний, а также расширения имеющихся арендуемых площадей, - активность на рынке офисных помещений была высокой по сравнению с другими сегментами недвижимости.

Анализ рынка торговой недвижимости показывает, что торговые операторы продолжают оптимизацию своих сетей, избавляясь от неэффективных магазинов и используя новые возможности. Ожидается, что существующие и новые торговые центры будут проводить пересмотр своих концепций в сторону усиления сегмента развлечений и семейного отдыха для привлечения

покупателей и заполнения вакантных площадей.

Что касается рынка индустриальной недвижимости, то инвестиционная активность была минимальной. Высокая же, на первый взгляд, активность на рынке аренды была вызвана большим количеством переездов. Ставки аренды и цены продажи не росли, а сроки экспозиции объектов в сравнении с 2014 годом увеличились.

В отличие от выше рассмотренных сегментов рынка недвижимости земельный рынок г.Казани остается наиболее стабильным сегментом на протяжении последних лет.

По мнению многих экспертов в области рынка недвижимости 2016 год будет не менее сложным, чем предыдущий год. Потребуется гибкий подход к ценообразованию и пониманию бизнеса арендаторов.

В данном случае объект оценки относится к земельному рынку, в частности, к рынку земельных участков рекреационного назначения в составе земель лесного фонда.

Исходя из принципов классификации объектов, положенных в основу сегментации рынков недвижимости, данный сегмент рынка недвижимости характеризуется слудующими признаками:

- ✓ в отношении состояния земельного участка объект оценки относится к незастроенному участку;
- ✓ по характеру полезности (ее способности приносить доход) – к бездоходной недвижимости;
- ✓ по экономической активности региона – к пассивному рынку.
- ✓ по степени представленности на рынке – к редким объектам.

Диапазон рыночных цен одного кв.метра земельных участков, расположенных в месте нахождения объекта оценки составляет от 300 до 368 руб., среднее значение – 323 руб.

Основными ценообразующими факторами, влияющими на стоимость объекта оценки являются:

- 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);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта (площадь, наличие коммуникаций и т.д.).

11. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ.

Понятие «наиболее эффективное использование» подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования приводит к формированию максимально высокой стоимости объекта недвижимости.

Вариант наиболее эффективного использования оцениваемой недвижимости должен отвечать четырем критериям:

- юридической допустимости;
- физической осуществимости;
- финансовой обеспеченности;
- максимальной продуктивности.

Юридическая допустимость. Проверка юридической допустимости осуществляется в первую очередь. В процессе анализа рассматриваются частные ограничения, нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических зданий, экологическое законодательство, возможные ограничения, которые могут быть заложены в договоре о приобретении объектов недвижимости, которые могут касаться некоторых направлений использования, конкретизировать расположение зданий на земельном участке, параметры зданий, тип применяемых строительных материалов. Если ограничения по документу о праве собственности вступают в противоречие с более общими юридическими нормами, например, строительными нормами и правилами, то обычно в расчет принимается максимальное ограничение. Строительные нормы и правила могут сдерживать застройку земли наиболее эффективными строениями, если они увеличивают строительные расходы для соблюдения технических нормативов, что, в конечном счете, препятствует развитию территорий. В некоторых районах строительные нормы и правила используются для снижения уровня нового строительства и ограничения роста.

Законодательно запрещенный на дату оценки вариант использования может рассматриваться на дальнейших этапах анализа только в том случае, если предполагается внесение в существующие нормы изменений. Однако вероятность изменения законодательства, строительных норм и правил, правил зонирования и т.д. никогда не бывает определенной на 100%.

Физическая осуществимость. Выбор наиболее эффективного варианта использования недвижимости должен опираться на его физическую осуществимость. Критерии физической осуществимости: размер, форма, район, дизайн, состояние грунта и подъездные пути к участку, а также риск стихийных бедствий (таких, как наводнение или землетрясение), – влияют на предполагаемый вариант использования земли.

Финансовая обеспеченность. Следующий этап отбора видов НЭИ заключается в анализе финансовой обеспеченности. Вариант считается финансово приемлемым, если он обеспечивает доход от эксплуатации, равный или превышающий объем эксплуатационных затрат, расходы на финансирование и требуемую ставку возврата капитала. Таким образом, все виды использования, которые могут обеспечить положительный доход, рассматриваются как выполнимые в финансовом отношении.

Максимальная продуктивность. Максимальная продуктивность – это наибольшая стоимость земельного участка как такового независимо оттого, является ли он свободным (фактически или условно) или застроенным. Таким образом, реализация данного критерия предполагает из всех юридически разрешенных, физически реализуемых и обеспечивающих положительную величину дохода вариантов выбор того вида использования, который обеспечивает максимальную стоимость.

Рассматриваемый земельный участок относится к категории земель лесного фонда, разрешенный вид использования - рекреационная деятельность. Земельный участок является застроенным. Типичная окружающая застройка – земли лесного фонда с одной стороны, с другой – земли сельскохозяйственного назначения и населенных пунктов.

Таким образом, наиболее эффективным вариантом использования оцениваемого объекта является его разрешенное использование. Данное заключение выражает лишь мнение оценщика, а не безусловный факт.

12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ (ПОДХОДА) К ОЦЕНКЕ.

Согласно п.8и Федерального стандарта оценки № 3 «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3): «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».

Для оценки рыночной стоимости земли традиционно применяются: метод сравнения продаж, техника остатка для земли, метод распределения, метод выделения, метод разбивки на участки, капитализация земельной ренты.

Метод остатка для земли - доход от земли предполагается постоянным; здания и сооружения, расположенные на оцениваемом участке имеют конкретный срок экономической жизни; рекапитализация зданий (сооружений) возможна по методу Ринга либо по методу Инвуда; рекапитализация земельного участка происходит в результате реверсии (перепродажи).

Метод предполагаемого использования - для оценки застроенных и незастроенных земельных участков; больших площадей, разбиваемых на отдельные стандартные земельные участки, осваиваемые под застройку, т.е. когда разбивка на участки большого земельного надела представляет собой наиболее эффективное использование земли с учетом застройки.

Сущность метода заключается в следующем: разница между суммой, полученной от продажи застроенного участка и величиной общих затрат на застройку, равна стоимости неосвоенной земли.

Метод сопоставимых продаж - это универсальный метод при наличии достоверной информации о ценах, совершенных в недалеком прошлом, сделок с земельными участками, являющимися схожими (сопоставимыми) с объектом оценки.

Основой метода является стоимость объектов оценки и определяется путем внесения в цены сопоставимых объектов поправок по элементам и единицам сравнения.

Метод распределения - это экспресс-оценка земельных участков с относительно новыми однотипными объектами недвижимости, где земельные участки не имеют существенных особенностей и различий в месторасположении, конфигурации, площади и наличии коммуникаций.

Данный метод не дает точного значения рыночной стоимости. Он может применяться в условиях недостаточной информации о продажах земельных участков, а полученные сведения могут служить основой для установления начальных цен при продаже объектов на аукционе.

Основой метода является существующее характерное (сложившееся) для определенных типов недвижимости соотношение рыночной стоимости непосредственно земельного участка и его застройки (улучшений) или земельного участка и объекта в целом (т.е. участка с улучшениями).

Метод базируется на информации по сопоставимым объектам, для которых может быть определена доля стоимости земельного участка в общей стоимости объекта или соотношение между стоимостью участка и стоимостью улучшений на нем. На основе анализа сложившихся соотношений цен по сопоставимым объектам определяют рекомендуемый процент (удельный вес) стоимости земельного участка в общей стоимости объекта оценки.

Метод выделения - этот метод используется для оценки земельных участков с типовой застройкой (например: загородные дачные участки, для которых вклад улучшений в общую стоимость мал и достаточно легко определяется, т.е. в общей стоимости объекта, наибольший удельный вес занимает земельный участок).

Наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок; соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод капитализации земельной ренты - универсальный метод для застроенных и незастроенных участков, по которым имеются достоверные сведения о величине арендной платы (рыночной ее стоимости) по земельным участкам такого типа. Этот метод может использоваться тогда, когда земля сдается в аренду отдельно от зданий и сооружений, расположенных на ней.

Доходы, получаемые от сдачи в аренду земельных участков по рыночным арендным ставкам, пропорциональны их стоимости. При этом расчет стоимости участка может осуществляться либо с использованием коэффициента капитализации либо на основе валового рентного мультипликатора.

Метод добавочной продуктивности (модификация метода остатка для земли) - метод используется для оценки земель, находящихся в собственности хозяйственных обществ, с расположенными на данном земельном участке зданиями, сооружениями и другими улучшениями, необходимыми для производственно-хозяйственной деятельности предприятия.

Доход, извлекаемый из земельной собственности, представляет собой то, что остается после возмещения расходов на труд, менеджмент и капитал (т.е. расходов на оплату труда всех работников предприятия и премиальных вознаграждений из прибыли, затраты на приобретение сырья, материалов, комплектующих изделий, расходы на текущий и капитальный ремонт и др. производственные расходы, отвлечения средств на оплату налогов и сборов и т.п.). Следовательно, совокупный доход за вычетом дохода, выплаченного за труд, менеджмент и капитал, и определяет доход, получаемый от владения землей.

Сравнительные характеристики и область применения методов оценки земельных участков

Название	Область применения	Теоретическая основа
Метод остатка для земли	Универсальный метод для застроенных участков, по которым есть информация о доходах от объекта в целом.	Доход от объекта (участок с улучшениями) равен сумме дохода от улучшений и дохода от непосредственно земельного участка.
Метод предполагаемого использования	Для незастроенных участков больших площадей, разбиваемых на отдельные земельные наделы под будущую застройку.	Дисконтирование чистых доходов от продажи застроенных в будущем земельных наделов.
Метод сопоставимых продаж	Универсальный метод при наличии информации о совершенных сделках с участками, схожими с объектом оценки.	Внесение поправок (на различия по месту расположения, окружению, рельефу, конфигурации и др. отличий) в цены сопоставимых объектов.
Метод распределения	Участки застроены относительно новыми однотипными объектами с несущественными различиями в местоположении, конфигурации и наличии коммуникаций.	Сложившееся соотношение между стоимостью земельного участка с улучшениями и стоимостью улучшений на нем.
Метод выделения	Застроенные участки, в которых стоимость улучшений в общей стоимости объекта небольшая и легко рассчитывается.	Вычитание из цены продажи сопоставимого с объектом оценки земельного участка стоимости улучшений на оцениваемом объекте.
Метод капитализации земельной ренты	Универсальный метод для застроенных и не застроенных земельных участков, по которым имеются сведения о величине арендной платы.	Доходы в виде арендной платы (по рыночным ставкам) пропорциональны стоимости участка, т.е. стоимость участка равна частному от деления чистого операционного дохода от аренды участка на коэффициент капитализации.

Вывод о применимости подходов и методов к оценке земельного участка.

В рамках настоящего отчета Исполнителем было принято решение применить сравнительный подход к определению рыночной стоимости земельных участков. Учитывая результаты проведенного анализа рынка, оценщик считает целесообразным использование данного подхода, поскольку имеется достоверная и достаточная информация о ценах предложений по продаже недавних аналогичных объектов. Из методов, основанных на сравнительном подходе, оценщик считает допустимым для определения стоимости объекта оценки применить метод сравнения продаж. Выбор данного метода обусловлен тем, что на рынке, к которому относится объект оценки выявлено достаточное количество предложений аналогичных объектов, что позволяет получить достаточно достоверные результаты оценки стоимости земельного участка.

13. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

13.1. Методологические аспекты реализации сравнительного подхода.

Федеральным стандартом № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 мая 2015 г. N 297, дается следующее определение Сравнительного подхода:

«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.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки».

В данной оценке при расчете рыночной стоимости недвижимого имущества применим сравнительный подход. Учитывая результаты проведенного анализа рынка, оценщик считает целесообразным использование данного подхода, поскольку объект оценки относится к развитому сегменту рынка недвижимости, имеется достоверная и достаточная информация о ценах предложений по продаже недавних аналогичных объектов. Из методов, основанных на сравнительном подходе, оценщик считает допустимым для определения стоимости объекта оценки применить метод сравнения продаж. Выбор данного метода обусловлен тем, что рынок объекта оценки является активным, на дату оценки выявлено достаточное количество предложений аналогичных объектов, что позволяет получить достаточно достоверные результаты оценки стоимости недвижимого имущества.

Метод сравнения продаж заключается в анализе фактических сделок купли – продажи объектов недвижимости и сравнении объектов, по которым эти сделки проводились с оцениваемым объектом недвижимости. Данный метод оценки недвижимости основан на принципе замещения, который гласит: покупатель не купит объект недвижимости, если его стоимость будет превышать затраты на приобретение на рынке схожего объекта, обладающего такой же полезностью. Поэтому предполагается, что цены, по которым на рынке недвижимости состоялись сделки купли – продажи объекта, схожего или аналогичного оцениваемому объекту, отражают его рыночную стоимость.

Необходимым условием для реализации этого метода является наличие данных о продажах не менее трех-пяти сопоставимых объектов, реализованных не ранее, чем за шесть месяцев, предшествующих дате проведения оценки. При отсутствии информации о ценах сделок с аналогичными объектами допускается использование цен предложения (спроса).

При использовании метода сравнения продаж анализируются продажи сопоставимых объектов недвижимости и вносятся поправки в их продажные цены на различия, которые имеются между оцениваемым и сопоставимыми объектами недвижимости. В результате этой процедуры определяется продажная цена каждого сопоставимого объекта, таким образом, как если бы он имел те же характеристики, что и оцениваемый объект.

При реализации метода анализа продаж используют следующую технологию: на первом этапе выявляют недавние продажи сопоставимых объектов на соответствующем сегменте рынка недвижимости; на втором этапе осуществляется проверка достоверности информации о сделках; на третьем – вносятся поправки к цене сопоставимых объектов.

Обычно полный набор элементов сравнения стоимости оцениваемого объекта следующий: состав передаваемых имущественных прав; условия финансирования (коэффициент ипотечной задолженности, процентная ставка, срок займа, амортизация выплат, плата за финансирование, договоры об участии); условия сделки; рыночные условия (время продажи); местоположение (экологическая привлекательность, доступ к оживленным магистралям, коммуникации, престижность); физические характеристики (физические параметры, качество строительства и эксплуатации, удобства, функциональная пригодность, площадь) и др.

13.2. Выбор единицы сравнения.

Единицы сравнения используются оценщиком, как способ передачи информации эффективным и понятным способом. Поскольку объекты могут различаться по размеру и числу

входящих в них единиц, при проведении сравнения можно столкнуться с определенными сложностями. Поэтому данные необходимо привести к общему знаменателю. Таким общим знаменателем может стать соответствующая единица сравнения – общая цена, цена за квадратный метр общей площади, цена за квадратный метр жилой площади, цена за гектар или сотку земли и т.д.

В результате анализа Исполнитель выбрал для оцениваемого объекта единицу сравнения — один кв. м общей площади земельного участка, т. к. это стандартная мера измерения, принятая в РФ и на рынке недвижимости.

13.3. Выбор объектов-аналогов.

В процессе реализации первого этапа применения метода сравнения продаж оценщик анализировал информацию следующих источников:

- информационных интернет-сайтов, таких как: http://kazan.irr.ru; http://www.avito.ru; https://realty.yandex.ru; http://kazned.ru; http://realty.dmir.ru; http://www.reportal.ru; http://kazan.mlsn.ru;
- периодические издания: газета «Из рук в руки. Казань», журналы «Казанская недвижимость» и «Вся недвижимость»;
- собственной базы источников оценщика.

В целях настоящей оценки Исполнителем анализировалась большая совокупность аналогов. Далее на основе анализа соответствующего сегмента рынка недвижимости (см. Раздел 10 «Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов») была подготовлена выборка наиболее близких аналогов по месторасположению, а именно: расположение в непосредственной близости от объекта оценки.

В Приложении к настоящему отчета приведены копии страниц источников информации с предложениями по отобранным объектам-аналогам.

По информации продавцов рассматриваемые аналоги не имеют обременений и ограничений, предлагаются на рыночных условиях. Объекты сравнения (аналоги) имеют различия по физическим характеристикам, а также другие особенности, которые должны быть проанализированы и учтены в процессе определения рыночной стоимости. Оценщик принимает все полученные от продавцов данные по аналогам в качестве достоверных.

Данные по объектам-аналогам с указанием источников их получения и стоимости одного кв.метра представлены в табл.13.1.

Таблица 13.1

Сравнение объекта оценки и объектов-аналогов по состоянию на дату оценки

№ п/п	Элементы сравнения	Объект оценки	Сопоставимые продажи по Лаишевскому р-ну РТ		
			Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	Вид объекта недвижимости	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
2	Передаваемые имущественные права	аренда	собственность	собственность	собственность
3	Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
4	Дата предложения	11.04.16	март 2016г.	март 2016г.	март 2016г.
5	Категория земель	земли лесного фонда	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
6	Разрешенное использование	рекреационная деятельность	под ИЖС	под ИЖС	под ИЖС
7	Адрес	Лаишевский муниципальный район, Матюшинское участковое лесничество, ГБУ Пригородное лесничество, квартал 45, выдел 17	Лаишевский р-н, с.Куюки	Лаишевский р-н, п.Мысовский	Лаишевский р-н, с.Курманаково
8	Месторасположение	рядом с с.Куюки	населенный пункт, рядом озеро, лес	коттеджный поселок	рядом с п. Куюки (КП Кояшлы Яр)
9	Наличие коммуникаций	нет	рядом с участком	рядом с участком	рядом с участком
10	Наличие строений	рассматривается условно свободным	нет	нет	нет
11	Площадь, кв. м	5 500	1 000	1 000	760
12	Цена предложения за объект, руб.		300 000	300 000	280 000

13	Цена предложения за 1 кв. м объекта, руб.		300	300	368
14	Контакты (телефон)		т.8 (987) 226-01-55	т.8-917-390-12-28	т.8-926-658-15-09
15	Источник информации		http://tatarstan-resp.irr.ru/real-estate/out-of-town/lands/uchastok-10-sotok-laishevskiy-r-n-kuyuki-s-advert537134526.html	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_632177181	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._izhs_759859890

13.4. Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.

В оценочной практике принято выделять следующие основные элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке: тип сделки (оцениваемые права), условия финансирования, условия сделки, дата сделки. Эти корректировки являются базой для остальных корректировок, учитывающих различие между оцениваемым объектом и объектом сравнения, таких как местоположение, назначение, физические характеристики и т.д.

Классификация вводимых корректировок (поправок) основана на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом.

Корректировки бывают:

- процентные (коэффициентные);
- стоимостные (денежные).

Процентные (коэффициентные) корректировки (поправки) вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий коэффициент.

К процентным поправкам можно отнести, например, поправки на местоположение, износ, время продажи.

Денежные поправки, вносимые к единице сравнения (1 га, 1 сотка), изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, если хуже, применяется отрицательная поправка. К денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправки на качественные характеристики, а также поправки, рассчитанные статистическими методами.

Денежные поправки (корректировки), вносимые к цене объекта-аналога в целом, изменяют ее на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. К денежным поправкам, вносимым к цене проданного объекта-аналога в целом, следует отнести поправки на наличие или отсутствие дополнительных улучшений.

Для расчета и внесения поправок используется множество различных методов, среди которых можно выделить следующие:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов. Ограниченность применения данного метода объясняется сложностью подбора объектов парной продажи, поиском и проработкой большого количества информации.

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

Статистические методы расчета поправок сводятся к применению метода корреляционно-регрессионного анализа, который заключается в допустимой формализации зависимости между

изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик. Данный метод трудоемок и для его использования требуется достаточно развитый рынок недвижимости, так как метод предполагает анализ большого количества репрезентативных выборок из базы данных.

Процентные поправки всегда вносятся первыми к каждой предыдущей, уже скорректированной величине цены сопоставимой продажи.

Вводятся денежные поправки, последовательность внесения которых не имеет значения.

Обоснование применения или отказ от внесения корректировок приведено ниже.

Корректировки по первой группе элементов сравнения

Корректировки по первой группе элементов сравнения устанавливаются в относительном выражении (долях, процентах) от исходной стоимости объектов-аналогов. Корректировки в численном и процентном выражении представлены в табл.13.2.

Передаваемые имущественные права. Тип сделки отражает различия в качестве передаваемых прав при проведении сделок с объектами-аналогами и объектом недвижимости. Качество прав на недвижимость может выражаться в наличии частных и публичных сервитутов у объектов-аналогов и рассматриваемого объекта. Естественно, что существование таковых будет отрицательно влиять на размер стоимости недвижимого имущества.

В рамках данного отчета рассчитывается стоимость права аренды оцениваемого земельного участка, передаваемые имущественные права на объекты-аналоги являются правами собственности, следовательно, требуется введение корректировки на различие в имущественных правах. Данная поправка введена на основании исследования[11]:

- отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности, равное 0,87.

Условия финансирования. В отсутствие иной информации, оценщик предполагает, что недвижимость будет приобретаться потенциальным покупателем без привлечения кредитных средств. Поэтому данная поправка не вводилась.

Условия сделки. В данном контексте для целей расчета стоимости участка проводится корректировка стоимости в зависимости от того, является ли информация о цене – ценой состоявшейся сделки или предложения на продажу. Все объекты-аналоги являются предложениями на продажу, поэтому необходимо скорректировать цену предложения на «уторговывание», то есть заведомо завышенную стоимость, по которой собственник выставляет объект на продажу. Данная разница, по сути, представляет собой совокупность скидок «на торг», инфляционных ожиданий, премий продавцам и владельцам, прочих расходов на экспонирование объекта, не связанных напрямую с затратами на проведение и оформление сделки – то есть ту максимальную величину скидки от цены предложения, на которую может согласиться обладатель прав на реализуемый объект, с одной стороны, и покупатель, с другой, и по которой может состояться сделка. Эта разница определена как «скидка на торг».

Согласно исследованиям[12] среднее значение скидки на торг для земельных участков, составляет 10%; данное значение использовано в расчетах.

Рыночные условия (время продажи). Объекты-аналоги выставлены на дату, близкую к дате оценки. Следовательно, нет необходимости введения данной поправки.

Корректировки по второй группе элементов сравнения

Корректировки по второй группе элементов сравнения осуществляются на базе рыночных стоимостей за объекты-аналоги с учетом проведения первой группы корректировок. Корректировки

---

[11] Лейфера Л.А. Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. – Приволжский центр методического и информационного центра, - Нижний Новгород, 2014г., с.157.

[12] Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости. Том 1 «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», - Нижний Новгород, 2014г., с.62.

в численном и процентном выражении представлены в таблице. Порядок внесения корректировок в силу специфики расчета не является жестким.

Необходимо отметить, что корректировки проводились только по элементам, различающимся у рассматриваемого объекта и объектов-аналогов.

Местоположение. Данная поправка не вводилась, поскольку все аналогичные объекты располагаются в месте расположения объекта оценки, имеют одинаковую привлекательность с тозки зрения комфортного проживания и активного отдыха граждан.

Целевое назначение. Объект оценки входит в состав земель рекреационного назначения с разрешенным использованием под размещение базы отдыха. Ограничения в использовании земель особо охраняемых территорий обуславливают низкий уровень развития рынка земельных участков данной категории в РТ. В связи с чем отбирались объекты-аналоги с целевым назначением, схожим с назначением объекта оценки, рынок которого наиболее развит в пригородах г.Казани, т.е. участки, предназначенные под индивидуальное жилищное строительство. Поскольку данные виды разрешенного использования существенно не отличаются друг от друга в отношении использования, корректировка по этому элементу сравнения не вводилась.

Площадь (фактор масштаба). Согласно общему правилу рынка с ростом масштаба объекта продажи стоимость единицы, в которой измеряется натуральная величина объекта оценки, снижается. То есть, с увеличением площади земельного участка стоимость одного кв.метра при прочих равных условиях снижается.

В данном случае введение корректировки не требуется на основании исследования, проведенного в разделе отчета «Анализ рынка»[13].

Наличие инфраструктуры. У объектов-аналогов коммуникации рядом, значит - есть возможность подключения. Оцениваемый земельный участок, как и объекты-аналоги, расположены в административных границах города, и в равной степени обеспечены коммуникациями. Те же коммуникации, которые проведены силами и на средства правообладателя к зданиям, являются частью улучшений земельного участка и относятся непосредственно к строениям возведенным на данном земельном участке. Таким образом, для целей настоящей оценки, поправка на наличие коммуникаций не применялась ввиду равной обеспеченности объекта оценки и аналогов коммуникациями.

13.5. Согласование результатов корректировок значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Схема согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов приведена ниже.

1) расчет показателя совокупной корректировки (путем суммирования абсолютных значений внесенных корректировок);

2) расчет коэффициента соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки);

3) расчет удельного веса, как отношение коэффициента соответствия каждого объекта-аналога к сумме коэффициентов соответствия.

Наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех отобранных аналогов, к которым вводились меньшее количество и величина поправок. Иначе говоря, наибольший вес при согласовании результатов корректировок будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.

Расчет удельных весов по оцениваемому участку приведен ниже.

Наименование показателя	Сумма	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Показатель совокупной корректировки, %		23,0=13+10	23,0=13+10	23,0=13+10
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	0,13	0,04=1/23	0,04=1/23	0,04=1/23
Удельный вес	1,00	0,33=0,04/0,13	0,33=0,04/0,13	0,33=0,04/0,13

Источник: Расчеты оценщика

[13] См. раздел отчета «Анализ рынка».

Значение рыночной стоимости одного кв.метра земельного участка определяется как сумма произведение долей и скорректированных цен объектов-аналогов.

Расчет стоимости земельного участка с использованием метода сопоставимых продаж на дату оценки приведен в табл. 13.2.

Таблица 13.2

Расчет стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода
по состоянию на дату оценки

№ п/п	Элементы сравнения	Объект оценки	Сопоставимые продажи по Лаишевскому р-ну РТ		
			Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
	Расчет стоимости				
1	Цена предложения за 1 кв. м продажи аналога, руб.	-	300	300	368
	Первая группа элементов сравнения				
2	Передаваемые имущественные права	аренда	собственность	собственность	собственность
	Срок аренды, лет	неопределенный срок	-	-	-
	Корректирующий коэффициент (%)	-	-13	-13	-13
	Корректировка цены, руб.	-	-39	-39	-48
	Цена после корректировки, руб./кв. м	-	261	261	321
3	Условия сделки				
	Корректирующий коэффициент (%)		-10	-10	-10
	Корректировка цены, руб.		-26	-26	-32
	Цена после корректировки, руб.		235	235	288
4	Рыночные условия (время предложения)	11.04.16	март 2016г.	март 2016г.	март 2016г.
	Корректирующий коэффициент (%)	-	0	0	0
	Корректировка цены, руб.	-	0	0	0
	Цена после корректировки, руб./кв. м	-	235	235	288
	Вторая группа элементов сравнения				
5	Категория земель	земли лесного фонда	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
	Корректирующий коэффициент (%)	-	0	0	0
	Корректировка цены, руб.	-	0	0	0
	Цена после корректировки, руб./кв. м	-	235	235	288
6	Разрешенное использование	рекреационная деятельность	под ИЖС	под ИЖС	под ИЖС
	Корректирующий коэффициент (%)	-	0	0	0
	Корректировка цены, руб.	-	0	0	0
	Цена после корректировки, руб./кв. м	-	235	235	288
7	Наличие коммуникаций	нет	рядом с участком	рядом с участком	рядом с участком
	Корректирующий коэффициент (%)	-	0	0	0
	Корректировка цены, руб.	-	0	0	0
	Цена после корректировки, руб./кв. м	-	235	235	288
8	Местоположение	рядом с с.Куюки	населенный пункт, рядом озеро, лес	коттеджный поселок	рядом с п. Куюки (КП Кояшлы Яр)
	Корректирующий коэффициент (%)	-	0	0	0
	Корректировка цены, руб.	-	0	0	0
	Цена после корректировки, руб./кв. м	-	235	235	288
9	Улучшения	рассматривается условно свободным	нет	нет	нет
	Корректирующий коэффициент (%)	-	0	0	0
	Корректировка цены, руб.	-	0	0	0

	Цена после корректировки, руб./кв. м	-	235	235	288
10	Площадь, кв. м	5 500	1 000	1 000	760
	Корректирующий коэффициент (%)	-	0	0	0
	Корректировка цены, руб.	-	0	0	0
	Цена после корректировки, руб./кв. м	-	235	235	288
11	Показатель совокупной корректировки,%	-	23,0	23,0	23,0
	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	0,13	0,04	0,04	0,04
	Удельный вес объекта аналога	1,00	0,33	0,33	0,33
12	Средневзвешенная величина стоимости, руб./кв. м	253			
	Стоимость права аренды на земельный участок, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.	**1 390 000**			

Источник: Расчеты оценщика.

13.6. Заключение по сравнительному подходу.

Стоимость земельного участка в рамках сравнительного подхода по состоянию на дату оценки составляет (без НДС):

1 390 000 руб.

(Один миллион триста девяносто тысяч) рублей.

14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.

14.1. Согласно Федеральным стандартам № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 мая 2015 г. N 299, в отчете об оценке должны содержаться сведения, в том числе: «описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, с целью определения итоговой величины стоимости, либо признание в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов».

14.2. Для согласования результатов необходимо определить веса, в соответствии с которыми ранее полученные величины сформируют итоговую рыночную стоимость с учетом всех значимых параметров на базе экспертного мнения Оценщика.

В общем случае согласование результатов, полученных различными подходами оценки, проводится по формуле:

$$РС = С_{затр} * К_1 + С_{срав} * К_2 + С_{дох} * К_3, \quad (14.1)$$

где

РС – итоговая рыночная стоимость объекта оценки; $С_{затр}$, $С_{срав}$, $С_{дох}$ – стоимости, определенные затратным, сравнительным и доходным подходами;

$К_1$, $К_2$, $К_3$ – соответствующие весовые коэффициенты, выбранные для каждого подхода к оценке.

В отношении этих коэффициентов выполняется равенство:

$$К_1 + К_2 + К_3=1 \quad (14.2)$$

Весовые коэффициенты, выбранные для каждого подхода к оценке, округляются с точностью до 10% в целях использования данных весов для согласования. Округление необходимо в связи с тем, что неокругленные веса порождают у читателя ошибочное представление о точности полученного результата. Итоговая величина стоимости – это лишь наиболее вероятная цена.

На основе округленных весов рассчитывается согласованная стоимость объекта оценки путем умножения полученного с помощью каждого подхода результата на округленный вес подхода, рассчитанный в целях согласования стоимостей. Полученное значение округляется.

В результате использования сравнительного подхода согласование не проводилось.

Окончательный результат обычно округляется с тем, чтобы показать степень точности результатов оценки.

15. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Выявленная при проведении оценки рыночная стоимость в соответствии со стандартом МСФО (IFRS) 5 «Долгосрочные активы, предназначенные для продажи, и прекращенная деятельность» отражает справедливую стоимость недвижимости. Соответственно данная величина рыночной стоимости, указанная в отчете, соответствует справедливой стоимости и может быть использована в целях подготовки финансовой отчетности компании в соответствии с требованием отчетности по МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

В результате произведенных расчетов справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на 11.04.2016г. составляет (с учетом НДС):

1 640 200 руб.

(Один миллион шестьсот сорок тысяч двести рублей),

или без учета НДС:

1 390 000 руб.

(Один миллион триста девяносто тысяч рублей).

Оценщик I категории _____ / Шагидуллина Р.Н. /

16. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ.

1. Федеральный Закон от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями от 21 декабря 2001г., 21 марта, 14 ноября 2002г., 10 января, 27 февраля 2003г., 22 августа 2004г., 5 января, 27 июля 2006г., 5 февраля, 13, 24 июля 2007г., 30 июня 2008г., 7 мая, 17 июля, 27 декабря 2009г., 22 июля 2010г, 28 декабря 2010г., 1, 11 июля, 21, 30 ноября, 3 декабря 2011г., 28 июля 2012г., 7 июня 2013г., 2 июля 2013г., 23 июля 2013г., 12 марта 2014г., 21 июля 2014г., 08 марта 2015г., 08 июня 2015г., 13 июля 2015г.).

2. ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297.

3. ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №298.

4. ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №299.

5. ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. № 611.

6. Свод стандартов и правил РОО 2015, утвержденный Советом РОО 07-Р от 23.12.2015г..

7. Правила деловой и профессиональной этики РОО, утвержденные Советом РОО 20.06.2007г.

8. Гражданский кодекс Российской Федерации.

9. Земельный кодекс Республики Татарстан (в ред. Законов Республики Татарстан от 18.01.2005 N 4-ЗРТ, от 08.12.2005 N 119-ЗРТ, от 20.07.2006 N 53-ЗРТ, от 09.01.2007 N 1-ЗРТ, от 28.04.2007 N 18-ЗРТ, от 20.05.2008 N 21-ЗРТ, от 31.07.2009 N 41-ЗРТ, от 22.11.2010 N 82-ЗРТ, от 18.11.2011 N 90-ЗРТ, от 03.03.2012 N 16-ЗРТ, от 17.05.2012 N 22-ЗРТ, от 29.05.2012 N 27-ЗРТ, от 12.01.2013 N 2-ЗРТ, от 07.03.2014 N 17-ЗРТ, от 14.05.2014 N 32-ЗРТ, N 36-ЗРТ, от 12.06.2014 N 53-ЗРТ, от 23.07.2014 N 58-ЗРТ, N 68-ЗРТ, от 15.12.2014 N 123-ЗРТ, от 01.07.2015 N 45-ЗРТ)10. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков (утв.распоряжением Минимущества РФ от 6 марта 2002г. №568-р).

10. Медведева О.Е. Методические рекомендации по оценке стоимости земли.

11. Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. – М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003.-704 с.

12. Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости – М.: Техносфера, 2011. - 504 с.

13. Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости. Том 1 «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. – ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», - Нижний Новгород, 2014г.

3011 - 1558

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Республике Татарстан

(полное наименование органа кадастрового учета)

КВ.1

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"12" августа 2015 г. № 1600/301/15-448005

1	Кадастровый номер:	16:24:000000:567	2	Лист № 1	3	Всего листов: 5
4	Номер кадастрового квартала:	16:24:260201				
5	Предыдущие номера: 16-16-13/007/2009-245		6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 29.02.2008		
7	——					
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: ——					
9	Адрес (описание местоположения): Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Матюшинское сельское поселение, Матюшинское участковое лесничество, ГБУ Пригородное лесничество, квартал 45, выдел 17					
10	Категория земель: Земли лесного фонда					
11	Разрешенное использование: рекреационная деятельность					
12	Площадь: 5500+/-1298 кв. м					
13	Кадастровая стоимость: 4757.50 руб.					
14	Система координат: СК кадастрового округа					
15	Сведения о правах: не зарегистрировано					
16	Особые отметки: ——					
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте имеют статус ранее учтенные					
18	Дополнительные сведения:					
18.1	Сведения о природных объектах, расположенных в пределах земельного участка: ——					
18.2	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: ——					
19	Сведения о кадастровых инженерах: Минсафина Альбина Петровна, 16-11-413, 06.08.2015 г.					

Инженер 2 категории территориального отдела №1		С. В. Блохина
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

4.29

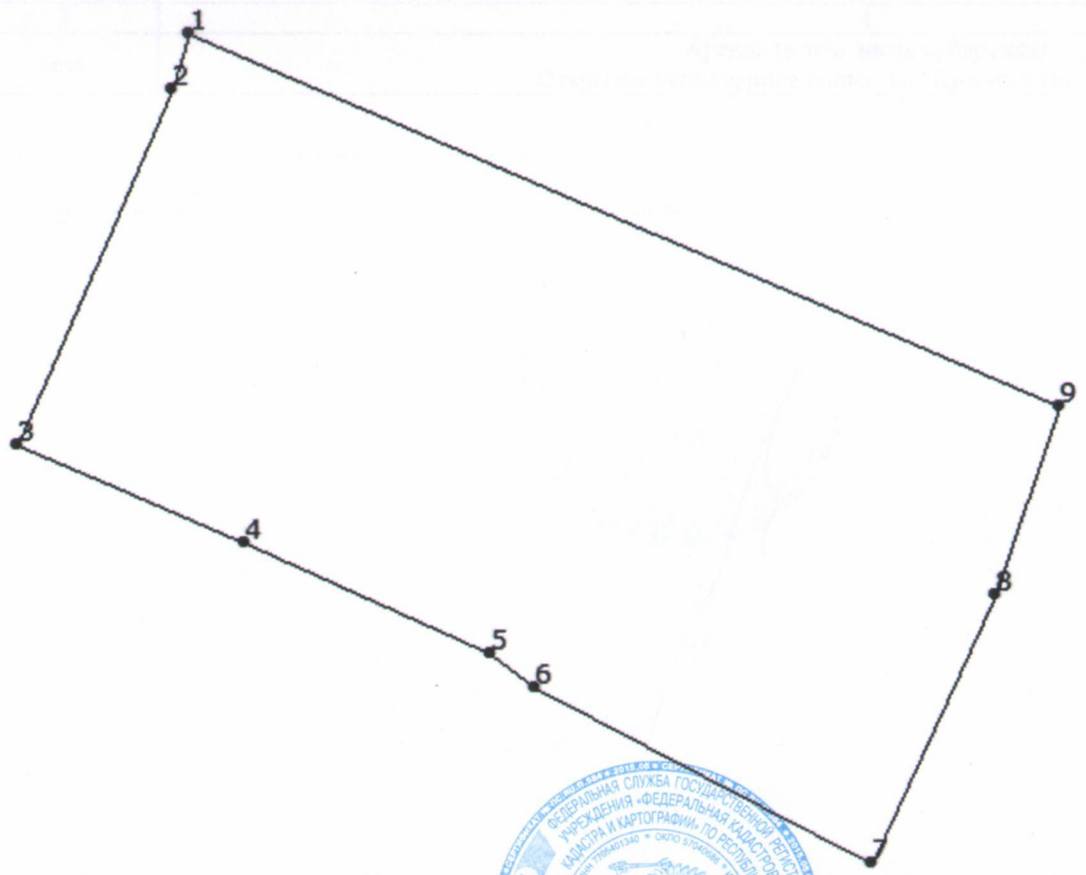
КВ.2

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"12" августа 2015 г. № 1600/301/15-448005

1	Кадастровый номер:	16:24:000000:567	2	Лист № 2	3	Всего листов: 5

4 План (чертеж, схема) земельного участка



5 Масштаб 1:900 Условные знаки: ——

Инженер 2 категории территориального отдела №1		С. В. Блохина
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КВ.3

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"12" августа 2015 г. № 1600/301/15-448005

1	Кадастровый номер:	16:24:000000:567	2	Лист № 3	3	Всего листов: 5

4 Сведения о частях земельного участка и обременениях

Номер п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика части
1	2	3	4
1	——	весь	Аренда (в том числе субаренда) Открытое акционерное общество "Красный Восток Агро"

Инженер 2 категории территориального отдела №1		С. В. Блохина
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"12" августа 2015 г. № 1600/301/15-448005

1	Кадастровый номер:	16:24:000000:567	2	Лист № 4	3	Всего листов: 5

4 Описание местоположения границ земельного участка

Номер п/п	Номер точки	Номер точки	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение (м)	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Особые отметки
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	9	113° 3'	106.20	—	16:24:000000:568	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Ипподромная, д.13/99, кв.62
2	2	1	16° 0'	6.56	—	16:24:000000:425	Адрес отсутствует
3	3	2	23° 31'	43.28	—	—	—
4	4	3	293° 4'	27.85	—	—	—
5	5	4	294° 27'	30.21	—	—	—
6	6	5	306° 60'	6.40	—	—	—
7	7	6	297° 25'	42.34	—	—	—
8	8	7	204° 48'	33.08	—	—	—
9	9	8	198° 35'	22.31	—	—	—

Инженер 2 категории территориального отдела №1		С. В. Блохина
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КВ.6

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"12" августа 2015 г. № 1600/301/15-448005

1	Кадастровый номер:	16:24:000000:567	2	Лист № 5	3	Всего листов: 5

4 Описание поворотных точек границы земельного участка

Номер точки	Координаты X	Координаты Y	Описание закрепления на местности	Особые отметки (точность определения)
1	2	3	4	5
1	459795.84	1299754.81	Закрепление отсутствует	5
2	459789.53	1299753	Закрепление отсутствует	5
3	459749.84	1299735.73	Закрепление отсутствует	5
4	459738.93	1299761.35	Закрепление отсутствует	5
5	459726.43	1299788.85	Закрепление отсутствует	5
6	459722.58	1299793.96	Закрепление отсутствует	5
7	459703.08	1299831.54	Закрепление отсутствует	5
8	459733.11	1299845.42	Закрепление отсутствует	5
9	459754.26	1299852.53	Закрепление отсутствует	5

Инженер 2 категории территориального отдела №1		С. В. Блохина
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Участок 10 соток, Лаишевский р-н, Куюки с

300 000 руб.

8 (987) 226-01-55

Написать сообщение

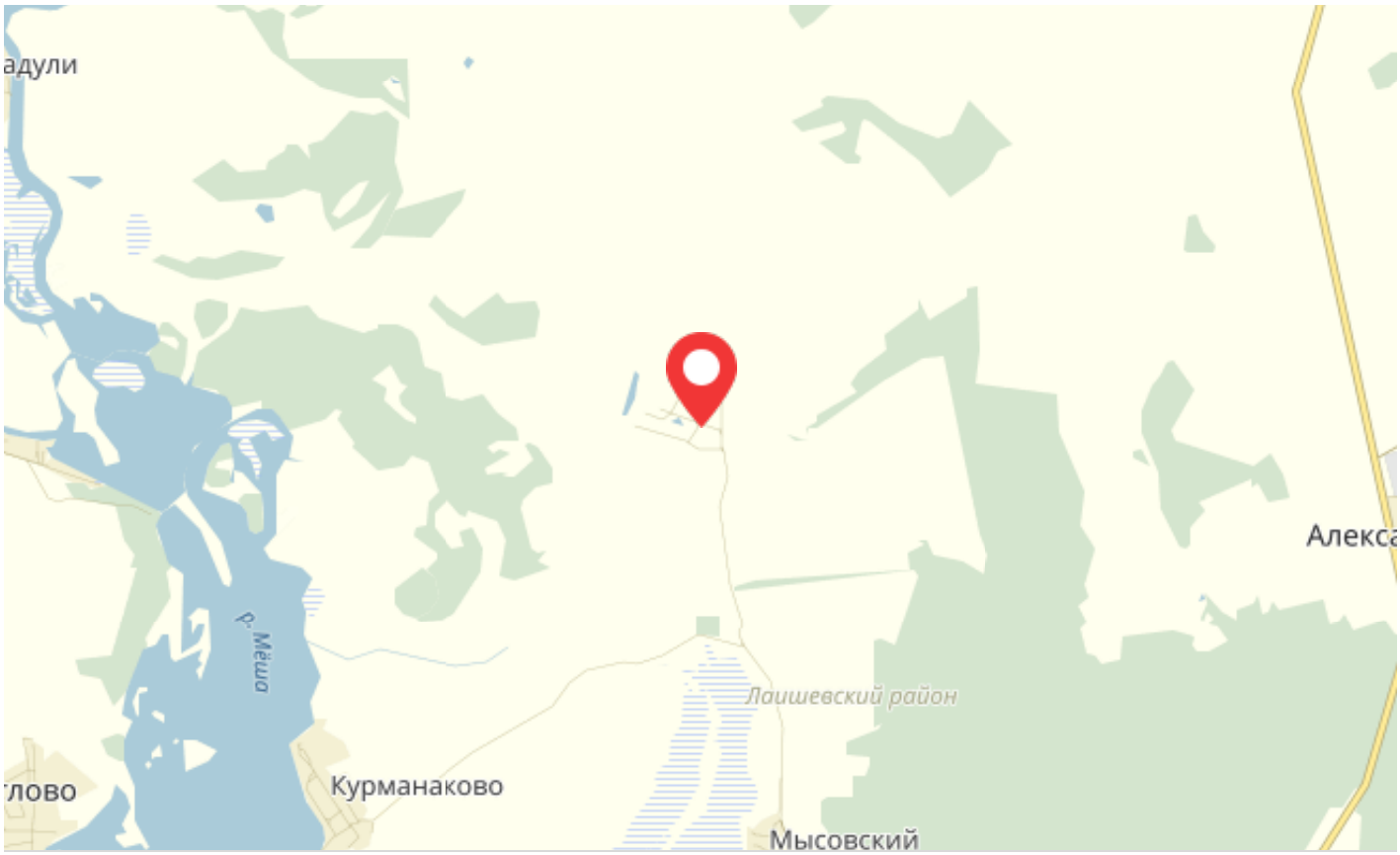
АН «Домашний Очаг» 104 объявления

Куюки

06 марта 2016

Описание

с. Куюки. Лаишевский район. Продаю участок 10соток. Рядом с участком озеро, красивый лес. Прекрасное место для отдыха, рыбалки и пчеловодства.



Пожаловаться

Акции и спецпредложения

Смартфон Samsung Galaxy A5 (2016) SM-A510F
Выбрать
23 910,00 руб
3 990,00 руб
5 100,00 руб
33 700,00 руб
13 450,00 руб
Яндекс Марке

Участок 10 соток, Лаишевский р-н, Мысовский п, собственность, земли населенных пунктов, газ

370 000 руб.

из рук в руки
МЛСН.РУ

8 (917) 913-38-09

Написать сообщение

Марина 8 объявлений

Мысовский

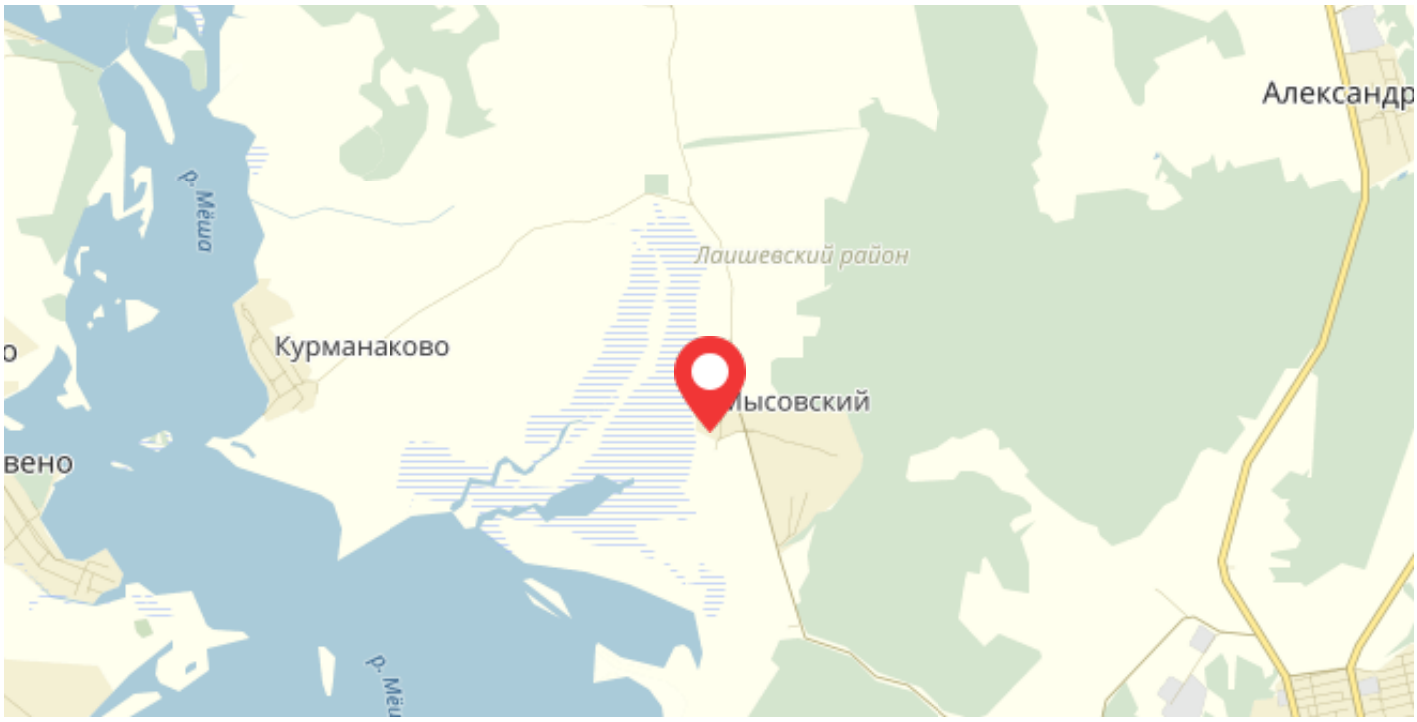
09 февраля 2016

Описание

Продам земельный участок площадью 10 сто. в Лаишевском районе в строящемся посёлке «Солнечная Поляна», рядом расположен п. Мысовский, до города Казань 50км. или 20мин. на машине по асфальтированной дороге, есть проект новой дороги, которая сократит путь на 15 км., рядом лес, берег реки Кама. Земельный участок ровный, прямоугольный, рядом коммуникации (свет, газ, вода), подъездные пути круглый год. До Лаишево 3, 5 км, будет курсировать местный автобус. Земельный участок в собственности. Свернуть

Подробнее об участке

- Электричество (подведено)
- Газ



ⓘ

Участок 8 сот. (ИЖС)

Размещено 6 апреля в 23:28. Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 98, сегодня 3

Цена 280 000 руб. ··· Купить в кредит >>

Продавец **Гульназ**

8 926 658-15-09 Написать сообщение

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

Город Казань

Адрес Лаишевский район, с. Курманаково

Продам участок 8 сот., земли поселений (ИЖС), Оренбургский тракт, 60 км

Земельный участок 7.6 соток ИЖС находится рядом с поселком Куюки (КП Кояшлы Яр). До Лаишево 5 км. Прекрасное место, рядом р.Меша (2 линия). Поселок активно застраивается. Рельеф участка ровный. Собственник.

Номер объявления: 759859890

Написать продавцу В избранное Пожаловаться Поделиться

Похожие объявления:

Участок 8.5 со
Горьковское шо
20 км
300 000 р.

Участок 6 сот. (И
Горьковское шо
38 км
265 000 р.

Участок 10 со
Оренбургский тр
45 км
265 000 р.

Участок 10 со
Оренбургский тр
35 км
290 000 р.

Участок 8 сот. (И
15 км до горо
280 000 р.

Продайте участок быстрее!

Премиум-размещение

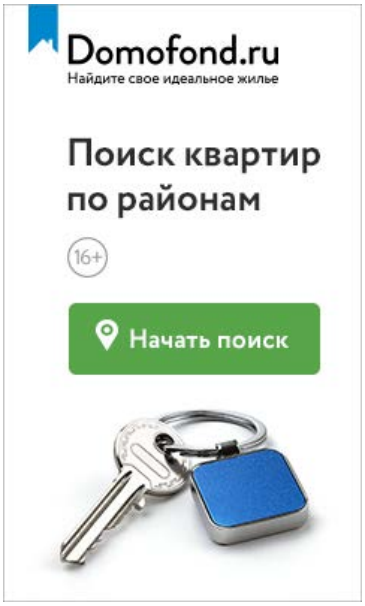
Сделать VIP-объявлением

Выделить объявление

Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

Применить пакет услуг



Стены на века POROTHERM!

Стены не требуют утепления. По-настоящему теплые дома строят из блоков

wienerberger.ru

:: Avito Промо

Заключения специальных экспертиз

Специальные экспертизы не проводились. Заключения специальных экспертиз отсутствуют.

Оценщик I категории _____ / Шагидуллина Р.Н. /

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

П О Л И С № 49225/776/08068/4

Настоящий Полис выдан Страховщиком - **ОАО "АльфаСтрахование"** на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 49225/776/08068/4 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 24.10.2006г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «Эксперт 24»

Юридический адрес: *420073, РТ, г. Казань, ул. Гвардейская, д.16Б, оф. 420-421*

ИНН 1658078569 **Нерезидент** □

Объект страхования: *не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.*

Страховой случай: *Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок, упущений (которыми по настоящему Договору являются нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.*

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

Страховая сумма: ***5 000 000 (Пять миллионов) рублей*** *- по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.*
Лимит ответственности на один страховой случай*:* ***5 000 000 (Пять миллионов) рублей***

Франшиза: *не установлена*

Территория страхового покрытия*: Российская Федерация*

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу ***с 00 часов 00 минут "29" августа 2014 г.*** *и действует* ***по 24 часа 00 минут "28" августа 2015 г.*** *включительно.*

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

Страховщик: ОАО «АльфаСтрахование»

_____/Волостнихина М.А./
На основании доверенности 0217/14 от 01.01.14

Страхователь: ООО «Эксперт 24»

_____/Шарифуллин И.К./

Место и дата выдачи полиса:
г. Казань 28.08.2014г.

ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ✉ 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс : (499) 267-87-18; E-mail: info@sroroo.ru; http://www.sroroo.ru

Член Международной федерации участников рынка недвижимости (FIABCI)

Ассоциированный член Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)

Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации

Член Международного комитета по стандартам оценки (IVSC)

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Шагидуллиной Резеды Наилевны

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Шагидуллина Резеда Наилевна является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков « 03 » января 2008г.
за регистрационным № 002604

Дата выдачи « 14 » января 2016г.

Президент
саморегулируемой
организации оценщиков С.А. Табакова

ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ"

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Шагидуллина Резеда Наилевна

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 9214 № 814621, выдан 14.01.2015г.
Отделом УФМС России по Республике Татарстан в Вахитовском районе г. Казани

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
« 03 » января 2008г., регистрационный № 002604

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
Выдано « 14 » января 2016 года.

Президент С.А. Табакова

М.П.

0020451 *

ИНГОССТРАХ Ingosstrakh

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

№ 433-121121/15 / 0321R/776/00001/5 - 002604 от «31» июля 2015 г.

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Сострахованщики и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/15 / 0321R/776/00001/5 - 002604 от «31» июля 2015 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. **Шагидуллина Резеда Наилевна**
Паспортные данные: Сер. 9212 №426484 выдан Отделом УФМС России по Республике Татарстан в Вахитовском районе г. Казани (код подразделения - 160-003) 01.03.2013

2. СОСТРАХОВЩИКИ:

2.1. **СПАО «ИНГОССТРАХ»** (далее – Сострахованщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, Лицензия ФССН С №0928 77 от 20.07.2010 г., эл. адрес: liability@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77

2.2. **ОАО «АльфаСтрахование»** (далее – Сострахованщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ФССН С № 2239 77 от 13.12.2006 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88

3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

3.1. Объектом страхования по Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с - риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Сострахованщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Сострахованщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

5.1. С **«01» января 2016 года** по **«30» июня 2017 года,** обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.

6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Сострахованщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:

8.1 Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **300 000 (Триста тысяч) рублей.**
8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей.**

9. ФРАНШИЗА:

9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.

10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежаще исполнившим свою обязанность по оплате согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.
10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Шагидуллина Резеда Наилевна

СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «Ингосстрах»

От Сострахованщика 1:
(Начальник Отдела страхования финансовых и профессиональных рисков Архангельский С.Ю. на основании доверенностей №4394327-3/15 от 24.06.2015 г. и №5353/15 от 31.07.2015г. от ОАО «АльфаСтрахование»)

ИНГОССТРАХ № 32

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 1752-Д

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 328614

Настоящий диплом выдан Шагидуллиной Резеде Наилевне (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с „10" января 2001 г. по „20" июня 2001 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Межотраслевом ИПК Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова (наименование образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)

по программе „Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности. Специализация „Оценка стоимости предприятий (бизнеса)" (наименование программы дополнительного профессионального образования)

Государственная аттестационная комиссия решением от „20" июня 2001 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Шагидуллиной Резеде Наилевны (фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере Профессиональной оценки и экспертизы объектов и прав собственности (наименование)

Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Москва

МПФ Гознак, 1996.

Приложение к диплому № 328614

Фамилия, имя, отчество **Шагидуллина Резеда Наилевна**

имеет документ об образовании **Диплом о высшем образовании** (среднем, среднем профессиональном) выдан Казанским финансово-экономическим институтом, 25 июня 1991 г., рег. № 27359, ТВ № 525724.

С „10" января 2001 г. по „20 июня 2001 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) **Межотраслевом ИПК Российской** (наименование образовательного учреждения (подразделения) **экономической академии им.Г.В.Плеханова** дополнительного профессионального образования)

по программе **"Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности. Специализация «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)»** (наименование программы дополнительного профессионального образования)

прошел(а) стажировку в (на) (наименование предприятия, **ООО "ЦЭиО"** организации, учреждения),

защитил(а) аттестационную работу на тему (наименование темы) **Подходы к построению коэффициентов капитализации и обоснованию ставки дисконта в современных условиях.**

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по следующим дисциплинам:

№№ п/п	Наименование	Количество аудиторных часов	Оценка
1.	Правовое обеспечение формирования, обращения и оценки собственности	20	Зачет
2.	Микро- и макроэкономические основы рыночного ценообразования.	20	Зачет
3.	Бухгалтерский учет и аудит	36	Отлично
4.	Экономический анализ	20	Отлично
5.	Налоги и налогообложение	16	Зачет
6.	Математические методы в оценке	28	Зачет
7.	Инвестиции	20	Зачет
8.	Основы теории оценки собственности	16	Зачет
9.	Теоретические основы оценки недвижимости	72	Отлично
10.	Теоретические основы оценки машин, оборудования и транспортных средств	50	Зачет
11.	Теоретические основы оценки немат.акт. и интел.собст	50	Зачет
12.	Теоретические основы оценки стоимости предприятия (бизнеса)	72	Отлично
13.	Ценообразование: в строительстве; в машиностроении и приборостроении; интеллектуальной собственности	20 24 32	Зачет Зачет Зачет
14.	Практика оценки: недвижимости; нематериальных активов; Предприятия	52 24 52	Зачет Зачет Зачет
15.	Оценка стоимости земли	32	Зачет
16.	Практика оценки машин, оборудования и приборов	40	Отлично
17.	Оценка транспортных средств	40	Зачет
18.	Интел.собст. как особый объект оценки	24	Зачет
19.	Практика оценки стоимости интел.собст. в особых случаях	32	Отлично
20.	Оценка ценных бумаг	20	Зачет
21.	Оценка стоимости кредитно-финансовых институтов	32	Отлично
22.	Преддипломная практика Аттестационная работа	200 40	Зачет Отлично
23.	Подготовка и сдача государственного экзамена	12	Отлично

1096 - 193 - 8 Э

Всего: 1096 ч.

(директор)

Секретарь