



ЭКСПЕРТ

ОЦЕНКА · ЭКСПЕРТИЗА · КОНСАЛТИНГ

ООО «ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ОЦЕНКИ «ЭКСПЕРТ»

ИНН 1660085370, КПП 166001001
420012, г. Казань, ул. Н.Ершова, д.1а, офис 337
Тел/факс.: + 7 (843) 233-45-45,
e-mail: kazan@expert-cno.ru

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №13-АБК/22

рыночной (справедливой) стоимости земельного участка

Объект оценки:	Земельный участок, кадастровый номер 02:26:080404:136, общая площадь 18 276 кв.м., вид разрешенного использования: для размещения торгово-сервисных объектов, адрес: Российская Федерация, Республика Башкортостан, р-н Иглинский, с/с Калтымановский
Вид стоимости:	Рыночная (справедливая) стоимость
Заказчик оценки:	ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ рентным «АК БАРС – Горизонт»
Собственник объекта оценки:	Владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «АК БАРС-Горизонт», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Оценщики:	Носова Ирина Петровна
Исполнитель/юридическое лицо, с которым оценщики заключили трудовой договор:	ООО «Центр Независимой Оценки «Эксперт»
Дата проведения оценки:	18.03.2022г.
Дата составления отчета:	18.03.2022г.
Сроки выполнения оценки:	С 18.03.2022г. по 18.03.2022г.
Порядковый номер отчета:	13-АБК/22

Казань-2022

Генеральному директору ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У.
 ЗПИФ рентный «АК БАРС-Горизонт»
 Гайзатуллину Р.Р.

Уважаемый Рамиль Ринатович!

На основании Договора №ПИФ/686/311011-Э от 31.10.2011г. специалисты ООО «ЦНО «Эксперт» провели оценку рыночной (справедливой) стоимости земельного участка.

Вид стоимости – справедливая, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13, введенным в действие на территории Российской Федерации. Назначение оценки - в целях подготовки финансовой отчетности компании в соответствии с МСФО (IFRS) 13.

Все стоимостные оценки выполнены в текущих ценах, сложившихся на рынке по состоянию на «18» Марта 2022г.

Развернутая характеристика объекта представлена в прилагаемом отчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Оценка проведена в соответствии с требованиями №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Стандартами оценки №№1,2,3,7 утвержденными Министерством экономического развития и торговли Российской Федерации приказами от 20 мая 2015г. №№297,298,299 и №611 от 25.09.2015г., а так же Свода Стандартов Оценки Экспертного Совета, также МСФО (IFRS) 13.

Необходимую информацию и анализ, использованные для оценки стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Основываясь на проведенных исследованиях и расчетах, оценщики пришли к выводу, что рыночная стоимость соответствует справедливой стоимости объектов оценки, по состоянию на дату оценки – «18» Марта 2022 года составляет:

№ п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость (справедливая), руб.	Рыночная стоимость (справедливая), руб./кв.м.
1	Земельный участок, кадастровый номер 02:26:080404:136, общая площадь 18 276 кв.м., вид разрешенного использования: для размещения торгово-сервисных объектов, адрес: Российская Федерация, Республика Башкортостан, р-н Иглинский, с/с Калтымановский	18 276	19 500 492,0	1 067
	Итого:	18 276	19 500 492,0	



ЭКСПЕРТ

ОЦЕНКА · ЭКСПЕРТИЗА · КОНСАЛТИНГ

Отчет №13-АБК/22 от 18.03.2022г.

Рыночная (справедливая) стоимость:

19 500 492 рубля РФ, НДС не облагается

**Девятнадцать миллионов пятьсот тысяч четыреста девяносто два рубля
РФ, НДС не облагается**

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим Вас за возможность оказать услуги для Вашей организации

Исполнительный директор
ООО «ЦНО «Эксперт»



Магсумов Т.Ф.

Содержание.

СОДЕРЖАНИЕ.....	4
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	6
1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	6
1.2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	6
1.3. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	6
2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	7
3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
3.1. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	7
3.2. ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ, УЧИТЫВАЕМЫЕ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	7
3.3. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ	8
3.4. ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ (ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ).....	8
3.5. ОГРАНИЧЕНИЯ, СВЯЗАННЫЕ С ПРЕДПОЛАГАЕМОМ ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	8
3.6. ВИД СТОИМОСТИ	8
3.7. ДАТА ОЦЕНКИ.....	9
3.8. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ УСЛОВИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА	9
3.9. ИНАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ПРЕДУСМОТРЕННАЯ ФЕДЕРАЛЬНЫМИ СТАНДАРТАМИ ОЦЕНКИ	9
3.10. СРОК ЭКСПОЗИЦИИ	9
3.11. ОСОБЕННОСТИ ПРОВЕДЕНИЯ ОСМОТРА ОБЪЕКТА	9
3.12. ПРЕПЯТСТВИЯ К ОСМОТРУ ОБЪЕКТА	9
3.13. ОСОБЕННОСТИ ПРОВЕДЕНИЯ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЛИБО ОСНОВАНИЯ, ОБЪЕКТИВНО ПРЕПЯТСТВУЮЩИЕ ПРОВЕДЕНИЮ ОСМОТРА ОБЪЕКТА, ЕСЛИ ТАКОВЫЕ СУЩЕСТВУЮТ	9
3.14. НЕОБХОДИМОСТЬ ПРИВЛЕЧЕНИЯ ОТРАСЛЕВЫХ ЭКСПЕРТОВ (СПЕЦИАЛИСТОВ, ОБЛАДАЮЩИХ НЕОБХОДИМЫМИ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМИ КОМПЕТЕНЦИЯМИ В ВОПРОСАХ, ТРЕБУЮЩИХ АНАЛИЗА ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ).....	9
4. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	9
5. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	10
6. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	10
6.1. СВЕДЕНИЕ О ЗАКАЗЧИКЕ- ЮРИДИЧЕСКОЕ ЛИЦО.	10
6.2. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, ЗАКЛЮЧИВШЕМ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР С ОЦЕНЩИКОМ.....	10
6.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	11
6.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ.....	11
7. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ).....	11
8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	12
9. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
10. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	13
11. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
11.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	16
11.3. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16

11.4.Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.....	17
11.5. В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу- реквизиты юридического лица и балансовая стоимость объекта (ст.11 ФЗ-135).....	18
12. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	18
13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
Обзор подходов.....	28
14. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	37
14.1.Выбор объектов-аналогов	37
14.2. Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения	38
14.3. Выбор единиц сравнения.....	39
15. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	42
15.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ.	42
15.2. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ВЕСОВ.	42
16. ОБЩЕЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	44
17. ПРИЛОЖЕНИЕ.....	45



1. Основные факты и выводы

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объектами оценки является земельный участок, по состоянию на «18» Марта 2022г. Точное описание объектов оценки представлено в разделе 11 данного Отчета об оценке.

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

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№	Наименование	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
	Веса	0%	0%	100%	
1	Земельный участок, кадастровый номер 02:26:080404:136, общая площадь 18 276 кв.м., вид разрешенного использования: для размещения торгово-сервисных объектов, адрес: Российская Федерация, Республика Башкортостан, р-н Иглинский, с/с Калтымановский	не применяется	не применяется	19 500 492,0	19 500 492,0
	Итого	не применяется	не применяется	19 500 492,0	19 500 492,0

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

В результате выполненных работ оценщики пришли к выводу, что рыночная (справедливая) стоимость земельного участка, по состоянию на дату оценки составляет:

Итоговая стоимость

№ п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость (справедливая), руб.	Рыночная стоимость (справедливая), руб./кв.м.
1	Земельный участок, кадастровый номер 02:26:080404:136, общая площадь 18 276 кв.м., вид разрешенного использования: для размещения торгово-сервисных объектов, адрес: Российская Федерация, Республика Башкортостан, р-н Иглинский, с/с Калтымановский	18 276	19 500 492,0	1 067
	Итого:	18 276	19 500 492,0	

Рыночная (справедливая) стоимость:

19 500 492 рубля РФ, НДС не облагается

**Девятнадцать миллионов пятьсот тысяч четыреста девяносто два рубля
РФ, НДС не облагается**

1.4. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

При проведении оценки Объекта оценки Оценщик установил следующие ограничения и пределы применения полученного результата оценки:

- Итоговая стоимость рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки, указанная в отчете, определена исходя из предполагаемого использования настоящего Отчета, а именно с целью для подготовки финансовой отчетности компании в соответствии с МСФО (IFRS) 13 и не может быть использована иначе, чем в соответствии целью оценки.

- Результаты оценки действительны в течении шести месяцев с даты составления отчета, если в порядке, установленном Законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

2. Основание для проведения оценки

Договор ПИФ/686/311011-Э от 31.10.2011г. на проведение оценки между Заказчиком – ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ рентным «АК БАРС – Горизонт» и Исполнителем – ООО «Центр независимой оценки «Эксперт».

3. Задание на оценку

3.1. Объект оценки

3.1.1 Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)

Объектами оценки является Земельный участок, кадастровый номер 02:26:080404:136, общая площадь 18 276 кв.м., вид разрешенного использования: для размещения торгово-сервисных объектов, адрес: Российская Федерация, Республика Башкортостан, р-н Иглинский, с/с Калтымановский

Характеристика земельных участков

№ п/п	Наименование объекта/функциональное назначение	Площадь участка, м2	Описание земельного участка			
			Права на земельный участок	Кадастровый номер	Категория земель	Разрешенное использование
1	Земельный участок, кадастровый номер 02:26:080404:136, общая площадь 18 276 кв.м., вид разрешенного использования: для размещения торгово-сервисных объектов, адрес: Российская Федерация, Республика Башкортостан, р-н Иглинский, с/с Калтымановский	18 276,0	общая долевая собственность	02:26:080404:136	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	для размещения торгово-сервисных объектов

3.1.2. Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики:

- Выписки из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 24.09.2020г.

3.2. Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки

В рамках настоящего Отчета оценивается право общей долевой собственности.

Общая долевая собственность представляет собой отношения по принадлежности составляющего единое целое имущества одновременно нескольким лицам с определением их долей в праве на данное имущество. Размер долей конкретных участников отношений общей долевой собственности определяется либо законом, либо соглашением участников общей долевой собственности. Если размер долей участников долевой собственности не может быть определен на основании закона и не установлен соглашением ее участников, доли признаются равными.

Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки

Объекты оценки имеют обременение - доверительное управление.

3.3. Цель оценки

Целью оценки является определение рыночной (справедливой) стоимости земельных участков в целях подготовки финансовой отчетности компании в соответствии с МСФО (IFRS) 13.

3.4. Предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи проведения оценки)

Предполагается, что результаты оценки будут использованы Заказчиком для подготовки финансовой отчетности компании в соответствии с МСФО (IFRS) 13.

Недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе итоговой величины стоимости объекта оценки, а также любых промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей оценки.

Ни весь отчет, ни какая-либо его часть не могут быть представлены Заказчиком для использования в целях рекламы или для прочих целей, отличных от целей написания данного отчета и предполагаемого использования результатов оценки (согласно заданию на оценку).

3.5. Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки

- Специалисты, выполнившие оценку объекта оценки (далее – «Оценщик») и подготовившие данный Отчёт (далее – «Отчёт»), являются полномочными представителями Оценочной организации, имеют необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки.
- В процессе подготовки Отчёта Оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству.
- Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговорённых в Отчёте.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения.
- Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчёта не могут использовать Отчёт (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- Отчёт содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оно перейдёт из рук в руки по цене, равной указанной в Отчёте стоимости.
- Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- В данном Отчёте итоговая стоимость действительна только для найденного наиболее эффективного использования. Стоимости, приписанные элементам, входящих в состав объекта оценки, не могут использоваться в сочетании с любой другой оценкой и являются недействительными, если используются таким образом;
- Владение этим Отчётом или его копией не влечёт за собой права на его опубликование целиком или по частям;
- Оценщик в дальнейшем не обязан давать какие-либо консультации, показания или присутствовать в суде по вопросам данного имущества, если соглашение об этом не было достигнуто предварительно;
- Ни весь Отчёт, ни любая его часть (особенно выводы, имеющие отношение к стоимости, информация о личности Оценщика или фирмы, с которой оценщик связан) не могут разглашаться публично или в СМИ без предварительного письменного согласия Оценщика.

3.6. Вид стоимости

В рамках настоящей оценки определялась рыночная стоимость.

В соответствии с п.6 ФСО N 2 "Цель оценки и виды стоимости" Рыночная стоимость - это и есть Справедливая стоимость.

Справедливая стоимость (МСФО IFRS 13, параграф 24) - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки.

П.6 ФСО 2 звучит следующим образом: " 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". Таким образом, определенная рыночная стоимость в отчете соответствует справедливой стоимости.

3.7.Дата оценки

Датой проведения стоимости объектов оценки является «18» Марта 2022 года. Работы по определению рыночной (справедливой) стоимости объекта проводились в период с «18» Марта 2022 года по «18» Марта 2022 года. Дата составления отчета «18» Марта 2022г.

3.8.Допущения и ограничения условия, на которых должна основываться оценка

Отсутствуют.

3.9. Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки

Отсутствует.

3.10. Срок экспозиции

Не рассчитывался.

3.11. Особенности проведения осмотра объекта

Отсутствуют.

3.12. Препятствия к осмотру объекта

Осмотр проводился 18.03.2022г., препятствий не имелось.

3.13. Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют

Отсутствуют.

3.14. Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)

Отсутствуют.

4. Заявление о соответствии

Подписавший данное заключение оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

- оценщик имел опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- использованные факты, относящиеся к объекту оценки, являются, насколько известно оценщику, верными и правильными, и полностью основываются на информации Заказчика;
- содержащиеся в заключении анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего заключения;
- оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;



- вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в заключении;
- в процессе анализа данных, ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи оценщику, подписавшему настоящий отчет, за исключением случаев, специально оговоренных в отчете;
- ответственность оценщика при осуществлении оценочной деятельности застрахована в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- дата оценки 18.03.2022г.

Оценщик

Носова И.П.

5. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

План процесса оценки

Заключение с Заказчиком договора об оценке	Проведено
Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено
Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик Объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки	Проведено
Составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Проведено
Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки	Проведено
Осуществление расчетов	Проведено
Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки	Проведено
Составление и передача Заказчику Отчета об оценке	Проведено

6. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

6.1. Сведение о заказчике- юридическое лицо.

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ рентным «АК БАРС – Горизонт»
ОГРН и дата присвоения	1021401047799, дата присвоения ОГРН от 15.08.2002г.
Место нахождения, реквизиты заказчика	РТ, г.Казань, ул.Меридианная, д.1а

6.2. Сведения о юридическом лице, заключившем трудовой договор с оценщиком.

Наименование оценочной компании с указанием организационно-правовой формы	Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой оценки «Эксперт».
Юридический адрес	420012, Республика Татарстан, г.Казань, ул.Н.Ершова, д.1А, офис 337
Почтовый адрес	420012, Республика Татарстан, г.Казань, ул.Н.Ершова, д.1А, офис 337
ОГРН	1051680042270
Дата присвоения ОГРН	05.12.2005г.
Банковские реквизиты	Р/счет 40702810000020002603 в ПАО «АК БАРС» БАНК 420066,г.Казань,ул.Декабристов 1; к/счет 30101810000000000805,

	БИК 049205805 ИНН 1660085370
Контактные телефоны	+ 7/843/233-45-45
e-mail	kazan@expert-cno.ru
Сведения о страховании ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Договор №433-548-111417/21 от 09.11.2021, выдан СПАО «Ингосстрах», период действия с 09.11.2021г. по 08.11.2022г., страховая сумма 500 000 000 (пятьсот миллионов) рублей

6.3. Сведения об оценщике

Фамилия, имя и отчество оценщика	Носова Ирина Петровна
Местонахождение эксперта	420061, РТ, г.Казань, ул.Н.Ершова, д.1А, офис 337
Адрес электронной почты эксперта	kazan@expert-cno.ru
Контактный номер телефона	8(843)233-45-45
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» №1757, 23.01.2019г. (Регистрационный номер 1757, включен в реестр членов 17.08.2015г.)
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	- Диплом ПП №060005887 выдан Институтом непрерывного образования НОУ ВПО Институт управления «ТИСБИ»; - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №024338-1 от 08.07.2021г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор №433-548-086669/21 от 29.09.2021г. выдан СПАО «Ингосстрах», срок действия с 03.10.2021г. по 02.10.2022г., страховая сумма 5 000 000 рублей.
Стаж работы оценочной деятельности	14 лет
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Центр Независимой оценки «Эксперт».
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью

6.4. Сведения об иных привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах.

Не привлекались.

7. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета.

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
2. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме тех, что оговорены в Отчете.

3. Сведения, полученные оценщиками и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Однако оценщики не могут гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации. Все правоустанавливающие документы, предоставленные Заказчиком для проведения оценки являются простыми копиями, сделанными с оригиналов документов
4. Все расчеты были выполнены с использованием полной точности значений. В итоговых расчетных таблицах значения приводятся без указания полного количества «знаков после запятой».
5. Ни Заказчик, ни оценщики не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
6. От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
7. Мнение оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщики не принимают 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.
8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.
9. Оценщик провел визуальную инспекцию объекта оценки и отметил в данном отчете все видимые важные дефекты, которые могли быть замечены. Оценщик не берет на себя ответственность за оценку таких дефектов в состоянии имущества, которые невозможно обнаружить обычным визуальным осмотром или путем изучения технической документации. Таким образом, предполагается, что отсутствуют какие-либо скрытые дефекты, кроме обнаруженных, оказывающих влияние на Объект оценки.
10. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, является рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если со дня составления отчета об оценке до дня совершения сделки с объектом оценки или дня представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
11. Результат оценки достоверен лишь в рамках той задачи оценки, которая была сообщена оценщику Заказчиком при заключении договора на оценку.
12. Цена, установленная в случае заключения реальной сделки, может значительно отличаться от стоимости, определенной в настоящем отчете, вследствие таких факторов как: мотивы сторон, объем и качество рекламы, умение сторон вести переговоры, условия сделки, качество проведения торгов, и иные существенные факторы, непосредственно относящиеся к Объекту оценки и не представленные Оценщику.
13. Оценщик особо обращает внимание Заказчика на то, что ни одна сделка на рынке не должна пройти точно по установленной стоимости. Реальные сделки на рынке происходят и должны происходить по ценам, для которых характерен значительный разброс. Для определения наиболее точной стоимости объекта оценки рекомендуется провести аукцион по продаже данного имущества.

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

Перечень использованных Федеральных стандартов	1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №297 от 20.05.2015г; 2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №297 от 20.05.2015г; 3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от №297 от 20.05.2015г; 4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный
--	--

	Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от №611 от 25.09.2014г.; 5.«Федеральный Закон от 29 июля 2598г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации". 6.Гражданский кодекс Российской Федерации. 7. Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет». 8. "Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н) (ред. от 11.07.2016)
Перечень использованных литературных источников	Регулирование вопроса изъятия земельных участков в целях размещения олимпийских объектов федерального значения и предоставляемых в рамках Федерального закона № 310-ФЗ осуществляется на основании следующих нормативно-правовых актов: 1. Гражданский кодекс РФ - ст. 279-283; 2. Земельный кодекс РФ - ст. 49, 55; 3. Налоговый кодекс РФ; 4. «Оценка недвижимости» под ред. проф. А.Г.Грязновой, д.э.н. проф. М.А.Федотовой,., Москва, «Финансы и статистика», 2005год, стр.496. 5. Тарасевич Е. И. «Оценка недвижимости», СПб.: ЗАО «Исследовательский центр оценки активов», 1999 год, 423 стр.
Перечень использованных интернет сайтов	www.avito.ru http://reportal.ru http://kazan.irr.ru и другие

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

Заказчиком были предоставлены оценщику копии следующих документов, подтверждающих право собственности и определяющих технические характеристики объектов оценки:

- Выписки из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 24.09.2020г.

10. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения

10.1. Федеральные стандарты

В соответствии с Федеральным Законом « Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. оценщик обязан применять Федеральные стандарты и Стандарты соответствующего органа саморегулируемой организации, в котором он состоит. Объект оценки находится на территории Российской Федерации. Данный отчет составлялся в рамках правового поля Российской Федерации и на основании действующего законодательства Российской Федерации. Исходя из вышеизложенного, в настоящем отчете об оценке используются термины и определения и применялись методы оценки в соответствии ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, ФСО-7, а также не противоречащие им разъяснения.

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО-1	Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»	Приказ МЭРТ РФ №297 от 20.05.2015г.
ФСО-2	Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости»	Приказ МЭРТ РФ №298 от 20.05.2015г.
ФСО-3	Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке»	Приказ МЭРТ РФ №299 от 20.05.2015г.

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭРТ РФ №611 от 25.09.2014г.

10.2. Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности СРО «Экспертный Совет».

Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденные Советом НП «Саморегулируемая организация оценщиков «ЭС» (Протокол № 4/2010 от «31» августа 2010г.) с изменениями и дополнениями, утвержденными Советом Ассоциации (НП) «СРОО «ЭС» (протокол № 19/2011 от «12» мая 2011г., протокол № 59/2014 от «25» ноября 2014г., протокол № 57/2015 от «05» ноября 2015г., протокол № 24/2017 от «06» апреля 2017г., протокол № 36/2017 от «24» мая 2017г.).

Используемая терминология:

Общие понятия и определения, обязательные к применению в соответствии с ФСО-1 разд. II и ФСО-2 (пп. 7-10)

1. К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ 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 № 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 представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке
6. Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное
7. При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки
8. При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.
9. При проведении экспертизы отчета об оценке осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки
10. Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним
11. При определении рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей

необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

12. Рыночная стоимость п.6 ФСО №2 звучит следующим образом: " 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". Таким образом, определенная рыночная стоимость в отчете соответствует справедливой стоимости.
13. Справедливая стоимость (МСФО IFRS 13, параграф 24) - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки.
14. Ликвидационная стоимость (определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. Учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца отчуждать объект на условиях, не соответствующих рыночным.)
15. Кадастровая стоимость (определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. в частности определяется для целей налогообложения)
16. Недвижимость (ст. 130 ГК РФ) - к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

11. Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

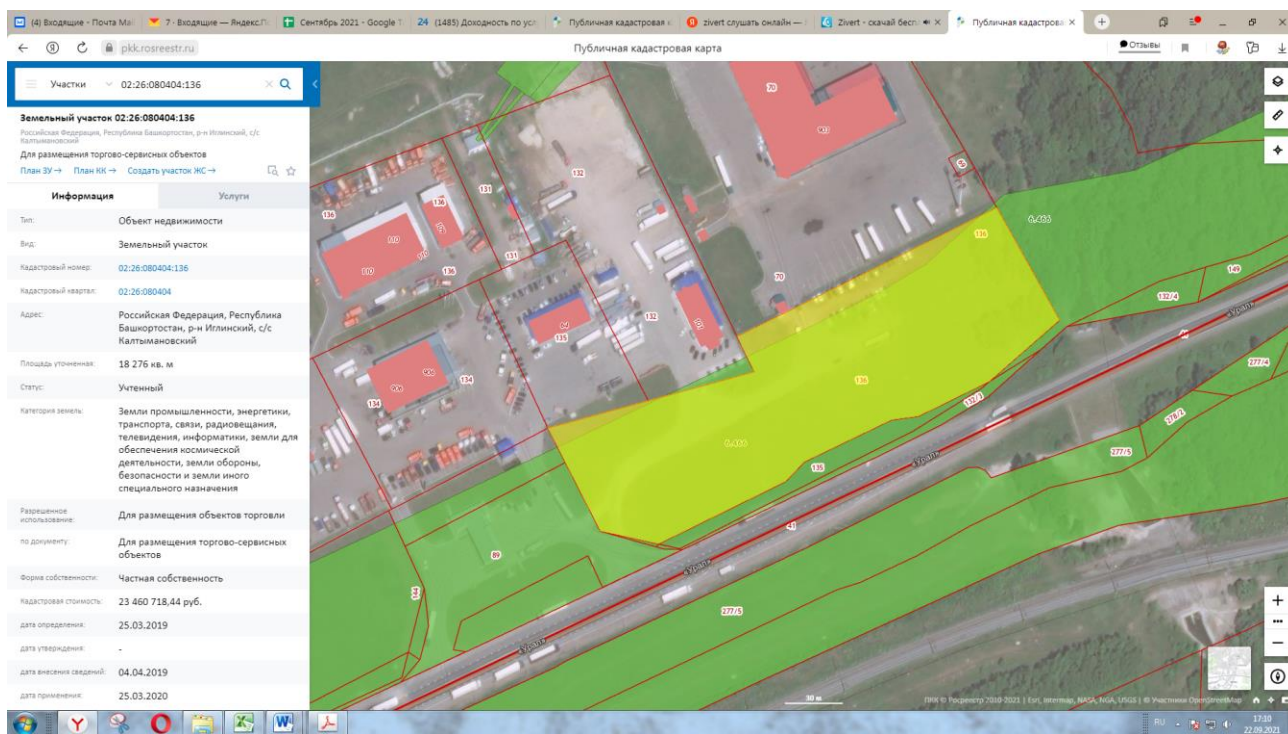


Рис. 11.1. Схема расположения объекта оценки №1

11.1.3. Физические свойства объектов оценки

Физические свойства объектов оценки

№ п/п	Наименование объекта/функциональное назначение	Площадь участка, м ²	Описание земельного участка			
			Права на земельный участок	Кадастровый номер	Категория земель	Разрешенное использование
1	Земельный участок, кадастровый номер 02:26:080404:136, общая площадь 18 276 кв.м., вид разрешенного использования: для размещения торгово-сервисных объектов, адрес: Российская Федерация, Республика Башкортостан, р-н Иглинский, с/с Калтымановский	18 276,0	общая долевая собственность	02:26:080404:136	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	для размещения торгово-сервисных объектов



11.1.4. Износ и устаревания

Не предусмотрено

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

Количественных и качественных характеристик элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, не имеются.

11.3. Информация о текущем использовании объекта оценки

Объекты оценки не имеют строений.



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

Первый фактор, который оказывает влияние на цену – это местоположение земельного участка.
Второй фактор, влияющий на стоимость – обеспеченность необходимыми коммуникациями.
Других факторов, влияющих на стоимость объекта оценки не имеется.

11.5. В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу- реквизиты юридического лица и балансовая стоимость объекта (ст.11 ФЗ-135).

Данные о собственниках

Наименование собственника недвижимости	Владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного фонда «АК БАРС-Горизонт», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Реквизиты собственника	ОГРН 1021401047799, дата присвоения от 15.08.2002г.
Балансовая стоимость	Не предоставлены

12. Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов

12.1. 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

К факторам, оказывающим влияние на рынок недвижимости и необходимым учитывать при оценке, можно отнести следующие:

1. Факторы государственного регулирования рынка недвижимости:

- нормативные акты, регулирующие сделки купли-продажи недвижимости;
- налоговое регулирование, касающееся сделок с недвижимостью;
- отдельные нормативные акты, ограничивающие сделки с недвижимостью на региональном уровне.

2. Макроэкономические факторы:

- темпы экономического роста;
- объем промышленного производства;
- уровень занятости трудоспособного населения;
- ставки доходности по основным финансовым инструментам;
- платежный баланс страны;
- состояние торгового баланса;
- приток и отток инвестиций;
- темп изменения доходов населения;
- темп изменения потребительских цен.

3. Микроэкономические факторы:

- экономическая ситуация в регионе;
- диверсификация занятости работоспособного населения;
- экономические перспективы развития региона;
- притоки и оттоки инвестиций в регион.

4. Социальное положение в регионе:

- возможность межэтнических и военных столкновений;
- отношение к частному капиталу;
- отношение к иностранному капиталу;
- устойчивость политики администрации региона;
- уровень безработицы в регионе;
- популярность проводимой администрацией региона политики.

Основное значение при оценке недвижимости имеют макроэкономические факторы, политическая ситуация в стране и регионах, общеэкономическая ситуация, состояние финансового рынка. Если же действие макроэкономических факторов относительно стабильно, то состояние рынка недвижимости определяется микроэкономическими факторами.

Таким образом, при анализе рынка в процессе оценке недвижимости, основное внимание должно уделяться факторам макроэкономического развития страны.

Цены и динамика рынка недвижимости формируются поведением и активностью его участников: частных и корпоративных продавцов и покупателей; специалистов рынка, занимающихся посредничеством и продвижением недвижимости (риелторов и рекламщиков); а также инвесторов, вкладывающих свои либо заемные средства в строительство (или покупку) крупных объектов недвижимости (земельные участки, многоэтажные жилые здания, комплексы недвижимости) с целью продажи отдельных помещений, квартир, индивидуальных домов либо с целью организации арендного бизнеса. Активными посредниками рынка являются банки, финансирующие крупные проекты и организующие ипотечное кредитование, а также страховые, юридические, кадастровые организации и специалисты. Главным куратором и организатором рынка является государство, роль которого в развитии цивилизованного рынка состоит в стимулировании роста с использованием различных механизмов экономического и политического характера (налоговые и финансовые рычаги, система регистрации и учёта, законодательные акты и административные решения).

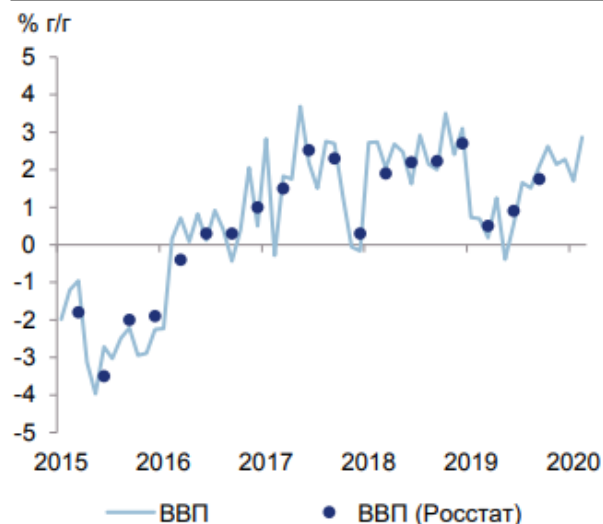
Поведение участников рынка недвижимости и их представителей зависит от множества факторов и, прежде всего, от динамики доходов населения, доходов бизнеса, динамики частных и корпоративных инвестиций, объемов капитальных вложений в обновление и развитие основных фондов предприятий и городского хозяйства. Рост доходов и инвестиций является отражением эффективности и перспективы всей национальной экономики. Поэтому основные макроэкономические показатели, такие как: рост ВВП страны и региона, развитие перспективных технологичных отраслей экономики, динамика показателей финансовой системы, уровень развития ресурсной базы оказывают прямое влияние и на развитие рынка недвижимости. Конечной целью анализа является определение состояния, в котором находится в данный момент времени рынок недвижимости: в состоянии рецессии, стагнации, роста или падения, а также выявление степени активности (динамика объёма сделок), ожиданий и вероятного сценария поведения участников рынка, ближайшей и более отдалённой перспективы основных показателей рынка.

Анализируя состояние и перспективы экономики России и каждого отдельного региона, невозможно не видеть позитивное влияние на их развитие сложившихся за последние 15 лет общественно-политических отношений и условий, а также происходящих внешних и внутренних политических событий:

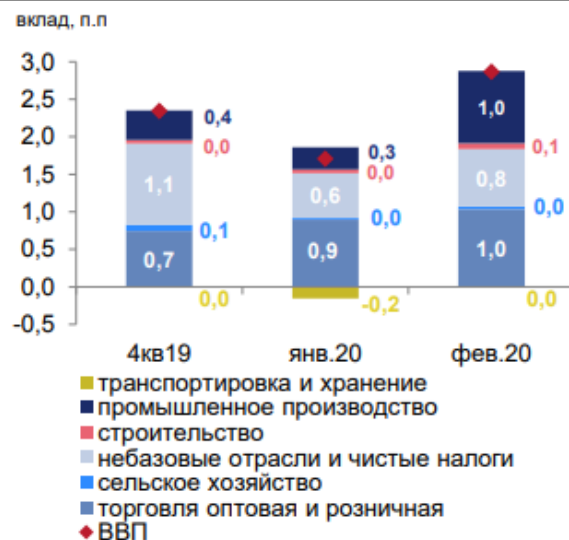
1. Основой экономических отношений является право частной собственности и его безусловная защита Российским государством. Как показала история, частная собственность и стремление к прибыли экономически мотивируют человека к более высокой производительности труда, к большему разнообразию продукции и новым технологиям;
2. Прочность и стабильность Российского государства и законодательства, безоговорочное соблюдение международных норм;
3. Приоритетная защита национального бизнеса со стороны государства и продвижение его в международных экономических отношениях. Защита государством конкуренции;
4. Умеренная налоговая нагрузка, механизмы стимулирования перспективных отраслей и госпрограммы развития отраслевой структуры;
5. Стабильность и положительная динамика развития финансовой системы, приемлемые условия кредитования бизнеса и населения; контроль денежной системы и курса национальной валюты по отношению к другим валютам;
6. Развитие трудовых ресурсов и уровня квалификации работников, социальная поддержка населения.

Основные экономические показатели России

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

Рис. 1. Темп роста ВВП существенно ускорился под воздействием календарного фактора


Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. Основной вклад в темпы роста продолжают вносить промышленность и торговля


Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

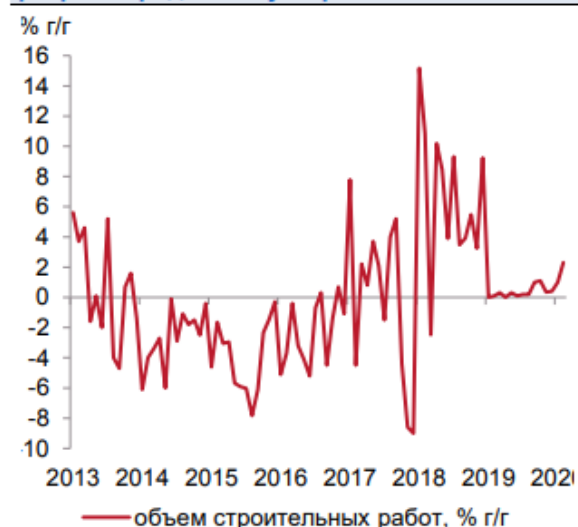
https://economy.gov.ru/material/news/kartina_delovoy_aktivnosti_mart_2020_goda.html

Наибольший вклад в рост ВВП в феврале внесли торговля и промышленное производство (по 1,0 п.п.). В феврале 2020 г. был обновлен пятилетний максимум по темпу роста оборота розничной торговли, рост которого ускорился до 4,7 % г/г с 2,7 % г/г в январе 2020 года. Ускорение роста наблюдалось как в продовольственном, так и в непродовольственном сегменте рынка. Темп роста в обрабатывающей промышленности в феврале ускорился до 5,0 % г/г после 3,9 % г/г в январе, в добывающей промышленности – до 2,3 % г/г (после снижения на 0,4 % г/г месяцем ранее). В то же время в электроэнергетике и водоснабжении в феврале наблюдалась слабая динамика, обусловленная, в первую очередь, более теплой, чем в прошлом году, погодой.

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

Рис. 3. Рост розничного товарооборота в феврале 2020 г. обновил максимум за 5 лет


Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. Рост объемов строительных работ в феврале продолжил ускоряться


Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

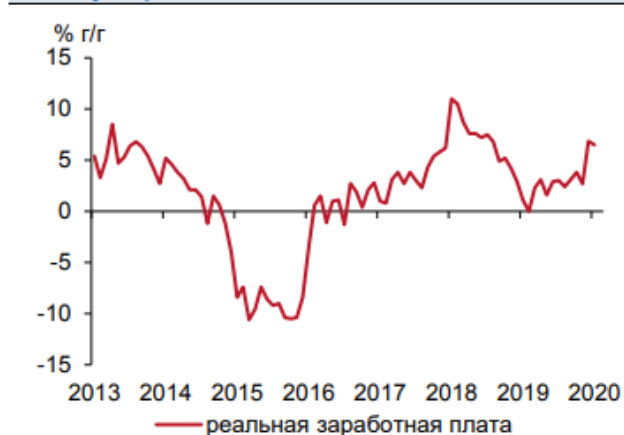
https://economy.gov.ru/material/news/kartina_delovoy_aktivnosti_mart_2020_goda.html

Рынок труда

Уровень безработицы с исключением сезонности в феврале обновил исторический минимум – 4,4 % от рабочей силы. Численность занятого населения с исключением сезонного фактора снизилась на 203,2 тыс. человек (-0,3 % м/м SA), в годовом выражении после январского роста занятость снизилась на 0,5 % г/г. Общая численность безработных с исключением сезонности снизилась на 23,5 тыс. человек (-0,7 % м/м SA), в годовом выражении снижение ускорилось до -6,3 % г/г. В результате совокупная численность рабочей силы с исключением сезонности продолжила снижение (-226,7 тыс. человек, или -0,3 % м/м SA), в годовом выражении снижение ускорилось до -0,8 % г/г после околонулевой динамики в январе. Рост заработных плат в начале 2020 г. сохранялся на высоких уровнях. Номинальная заработная плата в январе 2020 г. выросла на 9,1 % г/г, реальный рост составил 6,5 % г/г (+10,1 % г/г и +6,9 % г/г в декабре соответственно). Некоторое замедление роста было обусловлено динамикой во внебюджетном секторе, в то время как рост заработных плат в социальном секторе в январе ускорился. Вклад в рост реальных заработных плат в январе внесло существенное замедление годовой инфляции.

Рис. 5. В феврале 2020 г. уровень безработицы обновил исторический минимум


Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 6. Рост реальной заработной платы в начале 2020 г. ускорился


Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 1. Показатели деловой активности

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

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

https://economy.gov.ru/material/news/kartina_delovoy_aktivnosti_mart_2020_goda.html

Таблица 2. Показатели рынка труда

	фев.20	январ.20	2019	4кв19	дек.19	ноя.19	окт.19	3кв19	2018
Реальная заработная плата									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	6,5	2,9	4,6	6,9	2,7	3,8	3,0	8,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	0,3	-	2,2	2,0	-0,2	1,2	1,6	-
Номинальная заработная плата									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	9,1	7,5	8,2	10,1	6,3	7,7	7,4	11,6
в % к предыдущему периоду (SA)	-	0,3	-	2,7	1,9	0,2	1,2	2,4	-
Реальные располагаемые доходы									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	0,8	1,1	-	-	-	3,1	0,1 ³
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	-0,9	-	-	-	-0,2	-
Реальные денежные доходы									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	1,5	1,7	-	-	-	3,7	1,1 ³
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	-0,7	-	-	-	0,3	-
Численность рабочей силы*									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,8	-0,1	-1,0	-0,5	-0,5	-0,1	-0,7	-1,2	-0,1
млн. чел. (SA)	75,1	75,4	-	75,4	75,4	75,6	75,3	75,2	-
Численность занятых*									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,5	0,2	-0,8	-0,2	-0,3	0,1	-0,6	-1,0	0,3
млн. чел. (SA)	71,8	72,0	-	72,0	72,0	72,2	71,9	71,8	-
Численность безработных*									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-6,3	-5,0	-5,3	-4,6	-6,1	-4,0	-3,7	-5,2	-7,8
млн. чел. (SA)	3,3	3,4	-	3,4	3,4	3,4	3,5	3,4	-
Уровень занятости*									
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	59,4	59,5	-	59,5	59,5	59,7	59,4	59,3	-
Уровень безработицы**									
в % к рабочей силе /SA	4,6/4,4	4,7/4,5	4,6/-	4,6/4,5	4,6/4,5	4,6/4,5	4,6/4,6	4,4/4,6	4,8/-

* Данные за 2017 г. представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше».

** Данные за 2017–2019 гг. представлены по возрастной группе «15 лет и старше».

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

https://economy.gov.ru/material/news/kartina_delovoy_aktivnosti_mart_2020_goda.html

Картина инфляции

В феврале 2020 г. инфляция замедлилась до 2,3 % г/г после 2,4 % г/г по итогам января, что соответствует нижней границе оценки Минэкономразвития России (см. «Картина инфляции. Февраль 2020 года»). Темпы роста потребительских цен по отношению к предыдущему месяцу (с коррекцией на сезонность) в феврале увеличились до 0,20 % м/м SA после 0,11 % м/м SA в январе, но остаются вблизи средних за последние 12 месяцев уровней.

Продовольственная инфляция в феврале составила 0,2 % м/м SA после нулевой динамики в предыдущие два месяца.

Некоторое ускорение роста цен в сегменте продовольственных товаров объясняется тенденциями на рынке плодоовощной продукции. Вместе с тем, несмотря на неравномерность помесечной динамики, сезонное удорожание плодоовощной продукции происходит медленнее, чем в прошлом году (18,8 % в ноябре–феврале против 25,6 % за аналогичный период годом ранее).

Кроме того, темпы роста цен на продовольственные товары (за исключением плодоовощной продукции) в феврале сохранялись на низких уровнях предыдущих 4 месяцев (около 0,1 % м/м SA), при этом цены на сахар, яйца, мясопродукты (с коррекцией на сезонность) в феврале продолжили снижение относительно предыдущего месяца. В результате годовая инфляция в сегменте продовольственных товаров в феврале снизилась до 1,8 % г/г после 2,0 % г/г в январе.

Вклад в ускорение помесечной инфляции в феврале также внесло увеличение темпов роста цен на услуги (0,3 % м/м SA после 0,2 м/м SA в январе), связанное, в том числе, с отложенной индексацией тарифов на городской пассажирский транспорт в ряде крупных регионов, а также повышением цен на ряд рыночных услуг связи. Вместе с тем годовые темпы роста цен на услуги оставались на низких уровнях – 3,0 % г/г в феврале после 2,8 % г/г в январе.

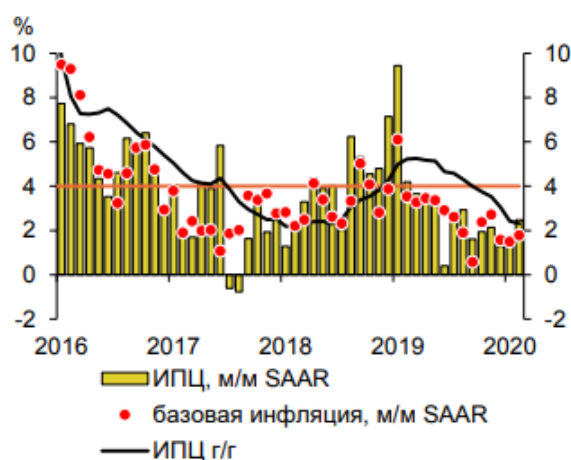
В феврале темпы роста цен на непродовольственные товары (с исключением сезонного фактора) опустились до рекордно низких уровней (0,1 % м/м SA после 0,2 % м/м SA в январе, как и в апреле–декабре 2019 года). В феврале усилились дефляционные тенденции в сегменте товаров длительного пользования:

снижение цен по отношению к предыдущему месяцу (с исключением сезонного фактора) было зафиксировано на телерадиотовары, персональные компьютеры, средства связи, электротовары и другие бытовые приборы. В результате в годовом выражении рост цен на непродовольственные товары замедлился до 2,3 % г/г после 2,5 % г/г в январе.

В условиях сдержанного роста цен в сегментах непродовольственных товаров и нерегулируемых услуг монетарная инфляция 1 сохраняется существенно ниже целевого ориентира Банка России (1,8 % м/м SAAR и 2,3 % г/г в феврале после соответственно 1,5 % м/м SAAR и 2,5% г/г в январе).

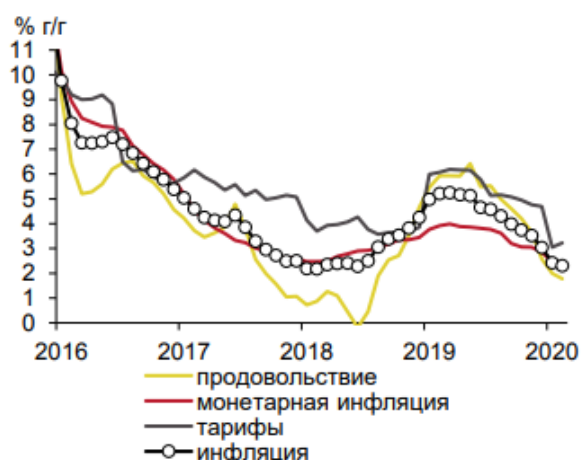
В марте инфляция прогнозируется на уровне на уровне 0,3-0,4 % м/м, что соответствует диапазону 2,3-2,4 % г/г. Таким образом, с учетом наблюдаемой волатильности на валютном рынке ускорение годовой

Рис. 1. Инфляция сохраняется ниже целевого ориентира Банка России



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. Замедление роста цен продолжилось в большинстве сегментов рынка



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

инф
ляц
ии
с
тек
ущ
их
низ
ких
уро
вне
й
мо
жет
нач
ать
ся
ран
ьше

, чем предполагалось.

https://economy.gov.ru/material/news/kartina_delovoy_aktivnosti_mart_2020_goda.html

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

В соответствии с федеральными стандартами оценки сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Изначально необходимо определить сегмент рынка, к которому относится объект оценки, а также то, как позиционируется объект оценки в данном сегменте. Позиционироваться в сегменте значит выделяться среди многообразия конкурентных товаров-аналогов, т.е. занимать конкурентоспособное положение на рынке и в соответствующем сегменте.

В нашем случае сегмент рынка, к которому относится объект оценки, определить достаточно просто – это земельные участки.

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

Цены на недвижимость в Уфе

Продажа

Недвижимость	Цена	Изменение за месяц	Изменение с начала 2020 г.	Изменение за год	Количество объявлений
Квартиры	69 095 руб./м²	-4.61 %	+3.12 %	+4.92 %	104
- Вторичка	68 744 руб./м²	-4.21 %	+2.78 %	+5.03 %	91
- Новостройки	80 704 руб./м²	-1.59 %	+2.16 %	+7.15 %	9
Дома	5 973 793 руб.	+3.64 %	+40.34 %	-10.06 %	29
Земля	163 013 руб./сотка	0 %	+9.83 %	-4.7 %	15
Офисы	50 142 руб./м²	-24.01 %	-27.67 %	+2.61 %	9
Торговые площади	30 268 руб./м²	-34.1 %	-61.33 %	-63.78 %	3

<https://rosrealt.ru/uфа/cena>

Таблица 1

Предложения по продаже земельных участков в пригороде г.Уфы

№п/п	Текст объявления	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость земельного участка, руб.	Стоимость, руб./кв.м.	Источник информации
2	Продам или сдам в аренду (от 3 га) земельный участок расположен Уфимский район, с/с Жуковский, кадастровый номер 02:47:051501:64, собственность, Категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. В районе станции Дема 2. Участок в собственности, коммуникации по границе, асфальт круглый год. Участок подготовлен под строительство. Близость к трассам М5 (выезд непосредственно на развязку как в сторону Самары так и Челябинска) и М7 обеспечит будущему объекту отличную логистику. Продажа от собственника без посредников. +7 903 356-56-60 +7 965 654-37-38	РБ, г.Уфа, Уфимский район, с/с Жуковский	90 000	95 000 000	1 056	https://ufa.cian.ru/sale/commercial/209004191/
3	Земля на трассе М 5, смежный с УТЭП, 5 Га в собственности (будет межеваться). Кадастровый номер: 02:47:051201:327 (земли промышленности). Коммуникации: газ, электричество, дорога - асфальт. Участок подготовлен под строительство. Близость к трассам М 5 (выезд непосредственно на развязку как в сторону Самары так	РБ, г.Уфа, М-5 Урал, 1492-й километр	50 000	50 000 000	1 000	https://ufa.cian.ru/sale/commercial/236481523/

№п/п	Текст объявления	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость земельного участка, руб.	Стоимость, руб./кв.м.	Источник информации
	и Челябинска) и М 7 обеспечит будущему объекту отличную логистику. Документы готовы, продаётся.+7 927 236-69-99					
4	Земля на трассе М 5, 8 Га в собственности, кадастровый номер: 02:47:051501:66 (земли промышленности). Коммуникации по границе, асфальт круглый год. Участок подготовлен под строительство. Близость к трассам М 5 (выезд непосредственно на развязку как в сторону Самары так и Челябинска) и М 7 обеспечит будущему объекту отличную логистику. Документы готовы, продаётся.+7 927 236-69-99	РБ, г.Уфа, Уфимский район, с/с Жуковский	80 000	80 000 000	1 000	https://ufa.cian.ru/sale/commercial/229002076/

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

Рыночная цена недвижимости понимается не так, как в торговле другими товарами или ценными бумагами. Это отличие происходит по многим причинам, среди которых:

- уникальность каждого объекта;
- большое разнообразие условий продаж (за наличные, в рассрочку, с предоплатой, по ипотеке, по социальным договорам и т.п.);
- высокая неопределенность, неполная доступность рыночной информации, ее асимметричность для покупателей, продавцов, посредников;
- значительная длительность продажи, не устраивающая продавца;
- необходимость быстрых действий со стороны покупателей, чтобы не упустить привлекательный для себя объект.

Цена может сильно меняться и зависеть: местоположения, от близости учебных и культурных учреждений, магазинов, транспорта, мест отдыха и многих других обстоятельств, близости к городу.

Основные ценообразующие параметры и значения, присущие объекту оценки, приводятся ниже.

Передаваемые права - фактор учитывает юридический статус оцениваемого объекта недвижимости (набор прав на недвижимость: владение, пользование и распоряжение) – разный объем прав имеет разную стоимость. При прочих равных условиях рыночная стоимость объекта недвижимости, на которую оформлено право собственности, выше стоимости объектов недвижимости, отчуждаемых на праве аренды, праве требования и др.

Финансовые условия - фактор учитывает условия финансирования возможной сделки по продаже объекта, а именно сроки финансирования, процентные ставки, порядок перехода прав на недвижимость – все эти факторы оказывают значительное влияние на стоимость недвижимости.

Условия продажи - фактор учитывает отличия условий продажи объектов от рыночных условий: ограниченность в сроках продажи, аффилированность покупателя и продавца, приобретение объектов с целью их комплексного использования с близлежащими объектами и др. – все эти факторы также существенно влияют на стоимость недвижимости.

Дата предложения (дата публичной оферты) - цены объектов недвижимости подвержены изменению во времени. При использовании информации по аналогу, дата предложения которого значительно отличается от даты оценки, требуется учет этого обстоятельства.

Снижение цен в процессе торгов (уторговывание) - рынок жилой недвижимости имеет ряд специфических черт, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения стоимости купли – продажи, причем данные переговоры, иногда приводят к положительному результату для покупателя. Согласно «Справочнику оценщика недвижимости. Том.1.Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Таблицы. Графики. Гистограммы», под редакцией Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2014г., стр.62., размер корректировки составляет в активном рынке квартир 5-7%.

Местоположение объекта - характеристики района расположения объекта оценки оказывают значительное влияние на стоимость. К характеристикам местоположения относят:

-удаленность от метро (близость к транспортным развязкам и основным железнодорожным/автомобильным магистралям);

-окружение объекта (район преимущественно жилой застройки, бизнес-зона, промышленная зона и др.);

-ценовая зона и перспективы развития района расположения объекта.

Числовые значения данного параметра могут быть выявлены в ходе консультаций со специалистами агентств недвижимости конкретно исследуемого населенного пункта, либо проведением парного сравнительного анализа продаж.

Материал стен - одним из факторов, значительно влияющих на стоимость квартиры, является материал стен, из которого построен жилой дом. Традиционно, дома построенные из кирпича ценятся на вторичном рынке выше, чем дома бревенчатые.

Уровень отделки и техническое состояние – чем выше уровень отделки и ниже ее износ, тем больше она повышает стоимость объекта недвижимости по сравнению с аналогичным неотделанным помещением, при условии, что затраты на ее создание не превышают типичных разумных пределов. Тип отделки указывает насколько качественная отделка в квартире. Учесть данный показатель можно в абсолютном выражении, на основании анализа стоимости 1 кв.м. отделки.

Инженерные коммуникации - большое влияние на стоимость оказывает наличие и доступность коммуникаций.

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

В 2020 году максимально востребованными будут организованные коттеджные поселки в обоих форматах при наличии ипотеки на эти объекты. Но в качестве негативных тенденций можно предположить ограничения ипотеки. Учитывая сроки кредитов, банкам не интересны деревянные морально устаревшие несовременные исторические постройки. Сложно оценить их техническое состояние, так как понятия отраженного в техническом паспорте и норме износа сделанного капитального ремонта там нет. А технического освидетельствования специалистами для ипотеки не делается. Оценщик же таким специалистом не является в полной мере. Поэтому как вариант, мы можем столкнуться с готовностью кредитовать только новые постройки, или только кирпичные или блочные. Так как даже в периоды недостаточной активности рынка банки не решили этот вопрос. Сейчас банкам интересны многоквартирные дома, работа с крупными объектами и проектами, чем в каждом отдельном конкретном мелком случае разбираться в техническом состоянии объекта, который к тому же удален и сложен для проверки.

Количество новых проектов в 2020 году по всей видимости большим не будет. Слишком много сложностей в освоении, велико влияние неуправляемых факторов, таких как погода, грунты и т.д. Девелоперам стоит подходить особо щепетильно к концепции проектов, и если речь идет о продаже только земли, закладывать сроки реализации проекта не более 2 лет, так как по практике за этот период происходит много изменений, которые на стадии начала проекта предугадать и учесть сложно. Поэтому к концу срока прогнозирования проект часто теряет ликвидность и нужную девелоперу экономику. При планировании проектов застройки домами или таунхаусами особое внимание к инфраструктуре, эстетике и безопасности, в целом покупателю нужна красивая упаковка проекта на стадии продажи, и сервис продажи, сопоставимый с продажей квартир в новых проектах в офисах продаж застройщиков. Тогда покупатель рассматривает это

как альтернативу городским квартирам. В ином случае проект выглядит несовременным, и такой восприятие отражается на восприятии преимуществ проекта. Покупатель их недооценивает.

Ипотека в 2020 году

Немаловажную роль в оживлении спроса на жилье, по мнению экспертов, должно сыграть понижение ставок по ипотеке. По прогнозам экспертов в 2020 году рынок недвижимости поддержит снижение процентных ставок по ипотеке до 7%, при условии понижения ключевой ставки до 5,5%.

13. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки

Процедура оценки включает в себя следующие 6 этапов:

- сбор информации об объекте оценки (натурный осмотр объекта и его окружения, сбор первичной информации о составе, размерах — площади, объемах и эксплуатационных характеристиках недвижимости, собеседование с представителями собственника (балансодержателя) объекта;

- изучение сделок и предложений на рынке подобных объектов для региона местоположения объекта оценки;
- анализ на наилучшее и оптимальное использование;
- использование традиционных подходов для определения стоимости объекта;
- согласование результатов и определение рыночной (справедливой) стоимости объекта;
- составление письменного отчета.

Основная задача **первого этапа** в процессе оценки — идентификация объекта оценки и соответствующих объекту имущественных прав, согласование с заказчиком требуемого вида стоимости и даты, на которую будет определена стоимость.

Расчет рыночной (справедливой) стоимости проводился с использованием трех обязательных подходов в оценке затратного, доходного и сравнительного. Запрос и изучение технического паспорта на объект недвижимости, определение, насколько данные представленного документа соответствуют фактическому состоянию объекта. Информация, необходимая для оценки, включает в себя:

- данные о юридическом положении объекта (титул, имущественные права и сервитут);
- данные о состоянии земельного участка;
- данные о сооружениях, входящих в состав недвижимости;
- данные о районе расположения оцениваемого объекта и его непосредственном окружении, отражающие его влияние на величину стоимости объекта. Выявление намерений относительно использования в дальнейшем заключения о стоимости объекта и интересов различных сторон в оцениваемой собственности.

Второй этап в процессе оценки заключается в сборе и подтверждении той информации, на которой будут основаны мнения и выводы о стоимости объекта: данные о состоянии рынка недвижимости применительно к оцениваемому объекту (сбор сведений о прошлых продажах и предложениях по объектам, сопоставимым с объектом оценки, анализ арендных ставок и т.п.).

Третий этап в процессе оценки — определение наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.

Четвертый этап является основным с точки зрения обоснования результатов о стоимости объекта, полученных с применением в общем случае трех подходов к оценке.

Пятый этап процесса оценки заключается в согласовании результатов, полученных при применении всех уместных подходов к оценке. В условиях несовершенного рынка недвижимости используемые методы дают различные результаты, хотя и опираются на данные одного и того же рынка, собранные и проанализированные с трех позиций: сравнительной, затратной и доходной. Различия обусловлены целым рядом факторов, важнейшими из которых являются неравновесный характер спроса и предложения, неадекватная информированность сторон рыночных сделок, неэффективное управление имуществом и т.д.

Окончательное заключение о стоимости основано на оценке адекватности использования того или иного подхода оценки применительно к оцениваемому объекту с учетом его особенностей.

Шестой этап — составление отчета об оценке и представление его заказчику.

Обзор подходов

Для определения рыночной (справедливой) стоимости земельного участка используются те же методы, что и определения рыночной (справедливой) стоимости земельного участка.

Определение рыночной стоимости недвижимости, подлежащей оценке, осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемого объекта.

При проведении оценки рыночной стоимости права собственности рекомендуется использовать положения Методических рекомендаций по определению рыночной (справедливой) стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р

В соответствии с этими рекомендациями при оценке рыночной (справедливой) стоимости земельных участков используются методы, базирующиеся на трех основных подходах.

- сравнительный подход.
 - метод сравнения продаж,
 - метод выделения,
 - метод распределения.
- доходный подход;
 - метод предполагаемого использования,
 - метод капитализации земельной ренты,
 - метод остатка.
- затратный подход применяется в части расчета стоимости воспроизводства улучшений земельного участка в методе остатка и методе выделения.

Затратный подход

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что никто из рациональных покупателей не заплатит за данный объект больше той суммы, которую он может затратить на строительство другого объекта с одинаковой полезностью.

Подход к оценке имущества с точки зрения затрат основан на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью прав на земельный участок, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости недвижимости.

Стоимость объекта определяется разницей между стоимостью нового строительства (стоимостью воспроизводства или стоимостью замещения) и потерей стоимости за счет накопленного износа. При этом в стоимость объекта должна быть включена не только прибыль подрядчика, входящая в сметную стоимость объекта, но и прибыль заказчика (инвестора), называемая прибылью девелопера.

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

$$PC = C_{в/з} \times (1 - I_{физ})(1 - I_{фун})(1 - I_{э}),$$

где: PC – рыночная стоимость;

$C_{в/з}$ – стоимость воспроизводства или замещения объекта недвижимости, без учета износа;

$I_{физ}$ – физический износ;

$I_{фун}$ – функциональный износ;

$I_{э}$ – экономический (внешний) износ.

Сравнительный подход.

Сравнительный подход к оценке недвижимости предполагает, что ценность объекта собственности определяется тем, за сколько он может быть продан при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Сравнительный (рыночный) подход может быть реализован тремя методами:

Метод сравнения продаж

Метод относится к сравнительному подходу.

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной (справедливой) стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут - быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;

прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;

корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной (справедливой) стоимости земельного участка;

определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;

экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен

аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

Метод выделения

Метод использует принципы сравнительного и затратного подходов.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса); соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Метод распределения

Метод использует принципы сравнительного подхода.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок; определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов,

соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Доходный подход

Доходный подход представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход.

Применение доходного подхода заключается в расчете стоимости по формуле текущей стоимости со следующими входными параметрами: наличный поток или поток прибыли, ассоциированный с оцениваемыми активами, ставка дисконта, или ставка капитализации, соответствующая степени риска, связанного с рассматриваемым наличным потоком, и остаточный экономический срок службы активов.

В рамках доходного подхода существует три основных метода оценки стоимости земельного участка:

Метод капитализации земельной ренты

Метод использует принципы доходного подхода.

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной (справедливой) стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод остатка

Метод использует принципы доходного и затратного подходов.

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;

расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Метод предполагаемого использования

Метод использует принципы доходного и затратного подходов.

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на

создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);

определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;

расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, так как рыночная стоимость определяется как текущая в настоящее время стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды.

Выбор методов для оценки

1. Из методов, основанных на **сравнительном подходе**, оценщик считает допустимым для определения стоимости земельного участка в настоящем отчете использовать метод сравнения продаж, поскольку использование сравнительного подхода требует наличия достаточного количества недавних аналогичных продаж, согласно п. 22 ФСО-1 сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Из методов, основанных на сравнительном подходе (метод выделения, метод распределения, метод сравнения продаж) может быть применим метод сравнения продаж, по следующим причинам:

Метод сравнения продаж

Согласно пункта 1 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р метод сравнения продаж применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Применительно к настоящей оценке на период, сопоставимый с датой проведения оценки, указанное условие выполняется. Сравнительный подход используется при определении рыночной стоимости объекта оценки исходя из данных о недавно совершенных сделках с аналогичным объектом или цены предложения по купле-продаже, оформленной в порядке публичной оферты (с учетом модельного торга с продавцом). Данный подход базируется на принципе замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект. В процессе настоящей Оценки рыночная стоимость земельного участка может быть определена методом сравнения продаж, так как имеется достоверная и достаточная информация о ценах предложения по продаже земельных участков под сопоставимое использование.

Учитывая результаты проведенного анализа рынка (см. раздел — Отчёта об оценке), учитывая специфику оцениваемого земельного участка, оценщику представляется возможным определить информацию о ценах предложений по продаже земельных участков, являющихся аналогами оцениваемого, в результате чего представляется возможным применить метод сравнения продаж для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках настоящего Отчета.

Метод выделения

Согласно пункта 2 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р метод выделения применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса); соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Данный метод фактически предлагает из стоимости единого объекта недвижимости (земельного участка с имеющимися улучшениями - зданиями и сооружениями)

вычесть стоимость строительства улучшений с учетом износа. Однако в случае наличия существенного внешнего (экономического) износа результаты метода выделения могут оказаться совершенно непредсказуемыми.

Данный метод может хорошо подойти для участка со следующими характеристиками:

Участок застроен зданиями, относящимися к сегменту недвижимости с активным рынком. Т.е. не затруднен расчет стоимости единого объекта недвижимости с позиций сравнительного либо доходного подхода.

Участок используется наилучшим образом.

Участок, по отношению к построенным на нем зданиям, не является избыточным, т.е. на участке больше ничего нельзя построить. В противном случае расчет еще более запутывается.

Желателен низкий физический износ зданий: в таком случае возможные искажения при оценке стоимости воспроизводства зданий будут минимальны

Оценщик отмечает, что, учитывая результаты проведенного анализа рынка, учитывая специфику оцениваемого земельного участка, учитывая тот факт, что оцениваемый земельный участок является незастроенным, оценщику не представляется возможным определить информацию о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок, оценщику не представляется возможным определить стоимость замещения или стоимость воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка. Ввиду вышесказанного, оценщиком не представляется возможным применить метод распределения для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках настоящего Отчета.

Метод распределения

Согласно пункта 3 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной (справедливой) стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р метод распределения применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса); наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной (справедливой) стоимости единого объекта недвижимости; соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Оценщик отмечает, что, учитывая результаты проведенного анализа рынка, учитывая специфику оцениваемого земельного участка, учитывая тот факт, что оцениваемый земельный участок является незастроенным, оценщику не представляется возможным определить информацию о доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости, не представляется возможным определить информацию о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. Ввиду вышесказанного, оценщиком не представляется возможным применить метод распределения для определения рыночной (справедливой) стоимости земельного участка в рамках настоящего Отчета

Поэтому в рамках сравнительного подхода оценщиком использован метод сравнения продаж.

2. Затратный подход в процессе данной оценки не используется, т.к. непосредственно как самостоятельный подход к определению стоимости земельных участков он неприменим (Методические рекомендации по определению рыночной (справедливой) стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р).

Поэтому в рамках затратного подхода ни один из методов оценщиком использован не будет.

3. Из методов, основанных на доходном подходе (метод капитализации земельной ренты, метод предполагаемого использования, метод остатка), для оценки земельного участка, по мнению оценщика ни один из методов применим быть не может

Метод капитализации земельной ренты

Метод опирается на расчет земельной ренты, создаваемой земельными участками. Рента, создаваемая земельными участками может быть выражена разве что в арендной плате за участки. В свою очередь рынок аренды земельных участков практически отсутствует. Участки, конечно же, сдаются в аренду, но

арендодателем практически всегда выступает государство, а ставка аренды находится на уровне ставки земельного налога.

Поэтому, в текущих рыночных условиях, когда арендные отношения между арендаторами и частными собственниками земли вообще отсутствуют, метод капитализации земельной вряд ли может дать скольнибудь адекватные результаты.

Отметим, что данный метод является единственным общераспространенным методом, полностью относящимся к доходному подходу (является чистым методом доходного подхода). Невозможность применения данного метода означает невозможность применения доходного подхода.

Учитывая результаты проведенного анализа рынка, оценщику не представляется возможным определить земельную ренту от оцениваемых земельных участков (доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли), учитывая, что аналогов для определения рыночной стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода достаточно для определения рыночной стоимости земельных участков, оценщиком было принято решение отказаться от применения метода капитализации земельной ренты для определения рыночной стоимости земельных участков в рамках настоящего Отчета

Метод остатка

Метод предполагает капитализацию земельной ренты, которая рассчитывается как разность между доходом, получаемым от единого объекта недвижимости и доходом, приходящимся на улучшения (здания). Причем доход от единого объекта недвижимости опирается на существующие на рынке ставки аренды, а доход, приходящийся на улучшения, рассчитывается как произведение стоимости воспроизводства на коэффициент капитализации для улучшений (это так называемый требуемый доход на улучшения).

Учитывая результаты проведенного анализа рынка, оценщику не представляется возможным определить стоимость воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка, рыночные ставки арендной платы для улучшений, учитывая, что аналогов для определения рыночной стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода достаточно для определения рыночной стоимости земельных участков, оценщиком было принято решение отказаться от применения метода остатка для определения рыночной стоимости земельных участков в рамках настоящего Отчета.

Метод предполагаемого использования

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Метод также вполне можно назвать методом «воздушных замков»: мы предполагаем, что на участке будет возведено нечто приносящее доход. Капитализируем доход, вычитаем стоимость строительства и вот она - земля.

Метод подходит для незастроенных участков.

Учитывая результаты проведенного анализа рынка учитывая, оценщику не представляется возможным определить сумму и структуру расходов, необходимых для использования земельных участков в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования, определить величину и структуру доходов от наиболее эффективного использования земельных участков, определить величину и структуру операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельных участков, учитывая специфику оцениваемых земельных участков, учитывая, что аналогов для определения рыночной стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода достаточно для определения рыночной стоимости земельных участков, оценщиком было принято решение отказаться от применения метода предполагаемого использования для определения рыночной стоимости земельных участков в рамках настоящего Отчета.

Вывод

Проанализировав возможности применения известных методов оценки земли, мы остановились на методе сравнения продаж, как единственно возможным применимом методе.

Таким образом, в настоящей оценке применятся только сравнительный подход.

Затратный подход (в чистом виде) не применяется для оценки участков, т.к. земля - это естественный, а не искусственно созданный объект. Для участка невозможно рассчитать затраты на его создание.

Доходный подход неприменим поскольку (в частности, метод капитализации земельной ренты) отсутствуют рыночные данные об арендных ставках на землю. Основной арендодатель земли - это

государство, государственные ставки аренды не являются рыночными, а рассчитываются нормативным путем.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Принцип наиболее эффективного использования (НЭИ) – является одним из основополагающих принципов оценки недвижимости. Тот вариант использования, который обеспечит объекту наибольший чистый доход в течение заданного периода времени, т.е. тот вариант использования, выбранный среди разумных, возможных и законно альтернативных вариантов, который является физически возможным, достаточно обоснованным и финансово осуществимым и приводит к наивысшей стоимости объекта, - и является наилучшим.

Именно на этой предпосылке строятся все расчеты рыночной (справедливой) стоимости объекта недвижимости, в предположении, что эффективный собственник будет использовать свое имущество в расчете на наибольшую отдачу от владения им.

Чтобы ответить на вопрос, какую нишу рынка занимает тот или иной оцениваемый объект недвижимости, необходимо проанализировать варианты его наиболее эффективного использования. При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта, при котором его стоимость будет наибольшей.

Заметим, что текущее использование оцениваемого объекта не всегда является наилучшим. Возможен его переход на иной вид коммерческой деятельности.

Согласно принципу НЭИ использование объекта недвижимости должно отвечать четырем условиям. Оно должно быть:

- законодательно разрешенным;
- физически осуществимым;
- финансово обоснованным;
- обеспечивающим наивысшую стоимость или доходность недвижимости.

По теории оценки, НЭИ должно быть определено для земельного участка как свободного (незастроенного), так и для земельного участка с имеющимися на нем улучшениями.

Наиболее эффективное использование участка как свободного

Законодательно разрешенное использование

На возможные варианты использования земельного участка может повлиять наличие ограничений и сервитутов (обременений).

По сведениям, предоставленным Заказчиком, на дату оценки, объект оценки не обременен, ареста и залога не зарегистрировано. Следовательно, законодательных ограничений на использование земельного участка нет.

Физически осуществимые варианты использования

Учитывая местоположение и состояние рассматриваемого земельного участка, можно сделать вывод о его возможном использовании, которому соответствуют местоположение, физические, грунтовые и ландшафтные особенности участков, наличие коммуникаций или возможность их прокладки. Грунтовые условия удовлетворяют требованиям при капитальном строительстве. Таким образом, физические характеристики не накладывают ограничений на возможное использование участка.

Финансово обоснованный вариант использования, обеспечивающий наивысшую стоимость или доходность недвижимости

Данный вариант использования финансово обоснованным и обеспечивающим наивысшую стоимость или доходность недвижимости.

Заключение

После проведенного анализа Оценщик пришел к выводу, что наилучшим использованием земельных участков является перспективное использование.

14. Расчет рыночной (справедливой) стоимости сравнительным подходом

Подход сопоставимых продаж определяет инвестиционную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые схожи с оцениваемым по размеру, доходу, который они производят, и использованию.

Любое отличие условий продаж и сравнимого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому существенным ограничительным фактором применения метода сравнения продаж является достоверность используемой информации.

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта недвижимости может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Сравнительный (рыночный подход) может быть реализован двумя методами:

- ◆ методом сравнения продаж;
- ◆ методом валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже объектов недвижимости аналогичной полезности, как правило, за последние 3-6 месяцев. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом и внесение соответствующих корректировок для приведения стоимости объектов аналогов к оцениваемому объекту. Цены на объекты-аналоги затем корректируются в соответствии с тем, как и насколько отличаются параметры аналогов от соответствующих параметров объекта оценки.

Для анализа сделок, произведенных с объектами, сопоставимыми с оцениваемым, необходимо выявить сегмент рынка, для которого эти объекты типичны.

Сегментирование рынка – процесс разбиения рынка на сегменты (секторы), аналогичные по следующим параметрам:

- Назначению использования объекта;
- Качеству объекта;
- Передаваемым юридическим правам и ограничениям;
- Инвестиционной мотивации;
- Путиям финансирования и т.д.

14.1. Выбор объектов-аналогов

При применении подхода сравнительного анализа продаж мы провели исследование рынка, чтобы найти недавно выставленные предложения по продаже земельных участков. Исследование рынка проводилось с использованием средств массовой информации, специализированных сайтов сети Интернет и информации ведущих агентств недвижимости. По результатам проведенного исследования на дату оценки была сделана выборка предложений на продажу объектов, сопоставимых с оцениваемыми объектами недвижимости. Информационной базой проведенных расчетов являются данные о продаже объектов недвижимости. Источники информации приведены в Приложении.

В связи с отсутствием или очень малого количества на рынке предложений по покупке земельных участков категории земли промышленности и населенных пунктов используем сравнительный подход по предложениям о продаже земельных участков.

Выбор объектов-аналогов проводится, исходя из прав собственности на объекты сравнения, с близкими сроками продаж, с расположением объектов в близлежащем месте.

14.2. 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: права собственности на недвижимость, условия финансирования, условия продажи, состояние рынка, местоположение, физические характеристики, экономические характеристики, характер использования, компоненты, не связанные с недвижимостью.

Для реализации сравнительного подхода был выбран ряд объектов аналогов, наиболее схожие с объектом оценки.

К характеристикам сделок относятся:

- **условия финансирования** сделок (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);

- **условия платежа** при совершении сделок (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);

Насколько стало известно оценщику из привлеченных источников информации, см. список объектов-аналогов, все исследованные аналоги реализованы (предлагаются) на типичных условиях современного рынка недвижимости: на собственные средства, расчет деньгами, публичная оферта. Поэтому данные характеристики сделок не являются элементами сравнения в данном отчете.

Существенными факторами стоимости (элементами сравнения) для объекта оценки являются:

- **местоположение и окружение:** Единиц сравнения для такого элемента сравнения, как место расположения и окружение, не существует, сложно также выражать эти характеристики в баллах, поскольку при этом вносится значительная доля субъективизма. Поэтому важно подобрать аналоги, расположенные в сходных территориях и окружении, для чего нужно хорошо знать город и провести тщательный анализ.

Все аналоги выбраны в данных районах, которые в целом однородны по составу объектов, либо в аналогичной этой зоне территории, и потому с высокой степенью достоверности можно считать, что их место расположения мало отличается от места расположения объекта оценки.

- **целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц:** насколько известно Оценщику, прав третьих лиц на объекты оценки и все проанализированные аналоги не имелось. Что касается назначения, то все отобранные объекты исследуемой части могут использоваться как промышленные участки, участки для жилого строительства и сельскохозяйственные. То же самое можно сказать и про объект оценки, поэтому поправок на назначение или разрешенное использование не требуется;

- **физические характеристики** (площадь и др.) – Поправка на площадь вносилась самой методикой расчета стоимости в расчете на 1 квадратный метр – единица сравнения – квадратный метр.

- **инфраструктура** (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.): оценщиком специально подобраны аналоги с одинаковой обеспеченностью инфраструктурой.

Все предложения актуальны на дату оценки.

Предложения по продаже земельных участков

№п/п	Текст объявления	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость земельного участка, руб.	Стоимость, руб./кв.м.	Источник информации
2	Продам или сдам в аренду (от 3 га) земельный участок расположен Уфимский район, с/с Жуковский, кадастровый номер 02:47:051501:64, собственность, Категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. В районе станции Дема 2. Участок в собственности, коммуникации по границе, асфальт круглый год. Участок подготовлен под строительство. Близость к трассам М5 (выезд непосредственно на развязку как в сторону Самары так и Челябинска) и М7 обеспечит будущему объекту отличную логистику. Продажа от собственника без посредников. +7 903 356-56-60 +7 965 654-37-38	РБ, г.Уфа, Уфимский район, с/с Жуковский	90 000	95 000 000	1 056	https://ufa.cian.ru/sale/commercial/209004191/
3	Земля на трассе М 5, смежный с УТЭП, 5 Га в собственности (будет межеваться). Кадастровый номер: 02:47:051201:327 (земли промышленности). Коммуникации: газ, электричество, дорога - асфальт. Участок подготовлен под строительство. Близость к трассам М 5 (выезд непосредственно на развязку как в сторону Самары так и Челябинска) и М 7 обеспечит будущему объекту отличную логистику. Документы готовы, продаётся.+7 927 236-69-99	РБ, г.Уфа, М-5 Урал, 1492-й километр	50 000	50 000 000	1 000	https://ufa.cian.ru/sale/commercial/236481523/
4	Земля на трассе М 5, 8 Га в собственности, кадастровый номер: 02:47:051501:66 (земли промышленности). Коммуникации по границе, асфальт круглый год. Участок подготовлен под строительство. Близость к трассам М 5 (выезд непосредственно на развязку как в сторону Самары так и Челябинска) и М 7 обеспечит будущему объекту отличную логистику. Документы готовы, продаётся.+7 927 236-69-99	РБ, г.Уфа, Уфимский район, с/с Жуковский	80 000	80 000 000	1 000	https://ufa.cian.ru/sale/commercial/229002076/

14.3. Выбор единиц сравнения
14.4. Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов
Определение величины поправок и расчет стоимости.

Величины поправок к ценам определяются на основании анализа рынка (если сопоставимая продажа лучше, чем оцениваемый объект, то в ее цену вносится отрицательная поправка, когда сопоставимая продажа хуже оцениваемого объекта, в ее цену вносится положительная поправка).

Описание корректировок
1. Условия продажи (Совершенная сделка или предложение)

Корректировка подразумевала снижение цены аналога на 16,6% при условии, что цена аналога является ценой предложения. Скидка на торг применяется по данным справочника под ред. Лейфера Л. А., «Справочник оценщика недвижимости-2018». «Земельные участки. Часть 2.» Нижний Новгород, 2018г.

13.3.1. Коллективное мнение оценщиков

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

Таблица 117

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	19,9%	16,7%	23,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	17,2%	13,8%	20,7%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	24,1%	21,3%	27,0%
4.1. Земельные участки под МЖС	19,2%	15,2%	23,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	16,6%	13,0%	20,1%
5. Земельные участки под объекты рекреации	21,0%	19,0%	22,9%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	19,1%	16,1%	22,2%

2. Дата продажи

Поправка на дату продажи может быть применена лишь к уже проданным объектам, поэтому в данной работе для всех объектов аналогов данная корректировка равна 0%.

3. Переданные имущественные права

Корректировка не применяется, так как объект оценки и объекты аналоги имеют схожие характеристики, т.е. передаются право собственности.

4. Назначение

Все объекты-аналоги имеют схожие характеристики назначения. Корректировки на назначение для объектов-аналогов не рассчитывались.

5. Местоположение, престижность

Все объекты-аналоги имеют, схожее социально-экономическое положение, схожие характеристики локального местоположения, т.е. примерно одинаково развитую инфраструктуру, расположены вблизи основных транспортных магистралей.

6. Площадь

Корректировка на площадь применяется по данным справочника Лейфер Л.А., 2018г. «Справочник оценщика недвижимости – 2018г.»

Таблица 33

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
объект оценки	<1	1,00	1,11	1,28	1,46	1,54
	1-2,5	0,90	1,00	1,15	1,31	1,39
	2,5-5	0,78	0,87	1,00	1,14	1,20
	5-10	0,68	0,76	0,88	1,00	1,06
	>10	0,65	0,72	0,83	0,95	1,00

7. Коммуникации

Развитая сеть линий электропередач низкого напряжения между населенными пунктами района. Наличие линий электропередач высокого напряжения. Широкая сеть электроподстанций вблизи населенных

пунктов, а также крупных промышленных и сельскохозяйственных объектов. Ветка газопровода «Миннибаево-Казань» с ответвлениями до крупных населенных пунктов района.

Корректировка на отличие обеспеченности коммуникациями применяется по исследованиям рынка недвижимости Некоммерческой организации «СтатРиелт»:








Ассоциация
развития рынка недвижимости

СтатРиелт

некоммерческая организация

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

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.01.2020 года

Категория: *Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 17.01.2020 г.)*

Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется плановостью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций:			1,00
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,16	1,11
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,05	1,10	1,07
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,14	1,07
6	Обеспеченные центральной газоснабжением природным газом	1,07	1,29	1,16
7	Обеспеченные центральной теплоснабжением	1,07	1,17	1,11

Примечания:

Источник: <https://statrielt.ru/>

Расчет стоимости земельного участка

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
Площадь	кв.м	18 276,0	10 000,0	12 000,0	15 100,0
Цена аналога	руб./кв.м		500	496	530
Возможность торга					
Корректировка	%		-16,7%	-16,7%	-16,7%
Общая валовая коррекция	руб.		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м		417	413	441
Дату продажи					
Дата продажи / оценки		Март 2022г.	Март 2022г.	Март 2022г.	Март 2022г.
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Общая валовая коррекция	руб.		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м		417	413	441
Переданные имущественные права					
Переданные имущественные права		собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0	0	0
Общая коррекция	руб.		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м		417	413	441
Обеспечение электроснабжением					
Обеспечение электроснабжением		на границе	на границе	на границе	на границе
Корректировка	%		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./кв.м		417	413	441
Обеспечение водоснабжением					
Обеспечение водоснабжением		на границе	на границе	на границе	на границе
Корректировка	%		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./кв.м		417	413	441

Масштаб					
Общая площадь	кв.м.	1,83	1,000	1,200	1,510
Корректировка	%		1,490	1,550	1,550
Скорректированная цена	руб./кв.м		621	640	684
Местоположение					
Местоположение			0%	0%	0%
Корректировка	руб.		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		621	640	684
Согласование результатов					
Скорректированная цена	руб./кв.м		621	640	684
Веса			33,3%	33,3%	33,3%
Среднее значение	руб./кв.м		667,00		
Итого, руб.	12 190 092				

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

Стоимость 1 кв.м объекта оценки определялась как средневзвешенное откорректированных цен 1 кв.м объектов-аналогов. Веса определялись соответственно (пропорционально) обратным величинам общих валовых коррекций для каждого аналога. Таким образом, аналог, с ценой которого были проведены минимальные корректировки, получал наибольший вес.

15. Согласование результатов оценки

Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать весовые коэффициенты результатам оценки, полученным каждым из подходов. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых методов оценки, присутствует в итоговой величине рыночной (справедливой) стоимости оцениваемого объекта (с учётом целей оценки). Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100%).

15.1. Описание процедуры согласования.

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трёх подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени её достоверности. Для определения итоговой величины стоимости используется метод средневзвешенного значения, а также субъективное мнение Оценщика.

15.2. Обоснование выбора использованных весов.

Согласование полученных показателей стоимости заключается в сведении трёх стоимостных показателей, полученных на основе подходов по затратам, сопоставимым продажам и доходам к единой итоговой средневзвешенной величине рыночной (справедливой) стоимости оцениваемых объектов.

Затратный подход. Этот подход заключён в расчёте восстановительной стоимости объекта за вычетом всех форм накопленного износа. В основном полезен для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых нет рынка, либо для объектов с незначительным износом.

Доходный подход. Доходный подход отражает намерения потенциального инвестора, однако при его использовании применяется достаточно много субъективных предположений, что может быть отнесено к недостаткам данного подхода. Учитывая экономическую ситуацию, сложившуюся в стране на сегодняшний день трудно прогнозировать такие цифры как ставка дисконта, процент инфляции и т.п.

Сравнительный подход. Сравнительный подход основывается на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи, основываясь на информации об аналогичных сделках. Другими словами, этот подход имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленное на продажу имущество заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Важно отметить, что избежать субъективизма при согласовании результатов, как и в течение всего процесса оценки, просто невозможно. Можно лишь с помощью каких-то методов, приёмов, процедур попытаться уменьшить степень субъективизма, в том числе и при согласовании результатов¹.

Оценщиком выбрана шестибальная система факторов. По каждому фактору каждому из использованных методов присваивается:

0 баллов – если подход совершенно не удовлетворяет критериям данного фактора;

1 балл – если подход удовлетворяет критериям данного фактора в степени, которую оценщик может считать «недостаточной» для обычного доверия результатом данного подхода;

2 балла – если подход удовлетворяет критериям данного фактора в степени, которую Оценщик может считать «ниже средней», не вполне достаточной для обычного доверия результатом данного подхода;

3 балла – если подход удовлетворяет критериям данного фактора в степени, которую оценщик может считать «средней», достаточной для обычного доверия результатом данного подхода;

4 балла – если подход удовлетворяет критериям данного фактора в степени, которую оценщик может считать «хорошей»;

5 баллов – полное соответствие подхода критериям данного фактора.

Расчет итоговой рыночной (справедливой) стоимости объектов оценки, равный сумме произведений значений альтернатив и соответствующих ему весов, приведен в таблице ниже:

Расчет итоговых весовых коэффициентов

Подход	Доходный	Затратный	Сравнительный
Критерий	Баллы		
Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	0	0	5
Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	0	0	5
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца	0	0	5
Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости	0	0	5
Итого суммы баллов	-	-	20
Подход применялся	нет	нет	да
Сумма баллов	20		
Вес подхода, %	-	-	100,0%
Вес подхода округленно, %	0%	0%	100%

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№	Наименование	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
	Веса	0%	0%	100%	
1	Земельный участок, кадастровый номер 02:26:080404:136, общая площадь 18 276 кв.м., вид разрешенного использования: для размещения торгово-сервисных объектов, адрес: Российская Федерация, Республика Башкортостан, р-н Иглинский, с/с Калтымановский	не применяется	не применяется	19 500 492,0	19 500 492,0
	Итого			19 500 492,0	19 500 492,0

Таким образом, мы пришли к выводу, что справедливая стоимость оцениваемых земельных участков и передаточных устройств на дату оценки составила 19 500 492 рубля РФ.

¹ С. Сивец, к.т.н., «О проблеме согласования результатов оценки», доклад на международной конференции «Актуальные вопросы оценки бизнеса и имущественных прав» 25-27 сентября 2003г, г. Алушта.

16. Общее заключение о рыночной (справедливой) стоимости объектов оценки

В результате выполненных работ оценщики пришли к выводу, что рыночная (справедливая) стоимость Земельного участка, кадастровый номер 02:26:080404:136, общая площадь 18 276 кв.м., вид разрешенного использования: для размещения торгово-сервисных объектов, адрес: Российская Федерация, Республика Башкортостан, р-н Иглинский, с/с Калтымановский, по состоянию на 18.03.2022г., составляет:

№ п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость (справедливая), руб.	Рыночная стоимость (справедливая), руб./кв.м.
1	Земельный участок, кадастровый номер 02:26:080404:136, общая площадь 18 276 кв.м., вид разрешенного использования: для размещения торгово-сервисных объектов, адрес: Российская Федерация, Республика Башкортостан, р-н Иглинский, с/с Калтымановский	18 276	19 500 492,0	1 067
	Итого:	18 276	19 500 492,0	

Рыночная (справедливая) стоимость:

19 500 492 рубля РФ, НДС не облагается

**Девятнадцать миллионов пятьсот тысяч четыреста девяносто два рубля
РФ, НДС не облагается**

Исполнительный директор
ООО «ЦНО «Эксперт»



Магсумов Т.Ф.

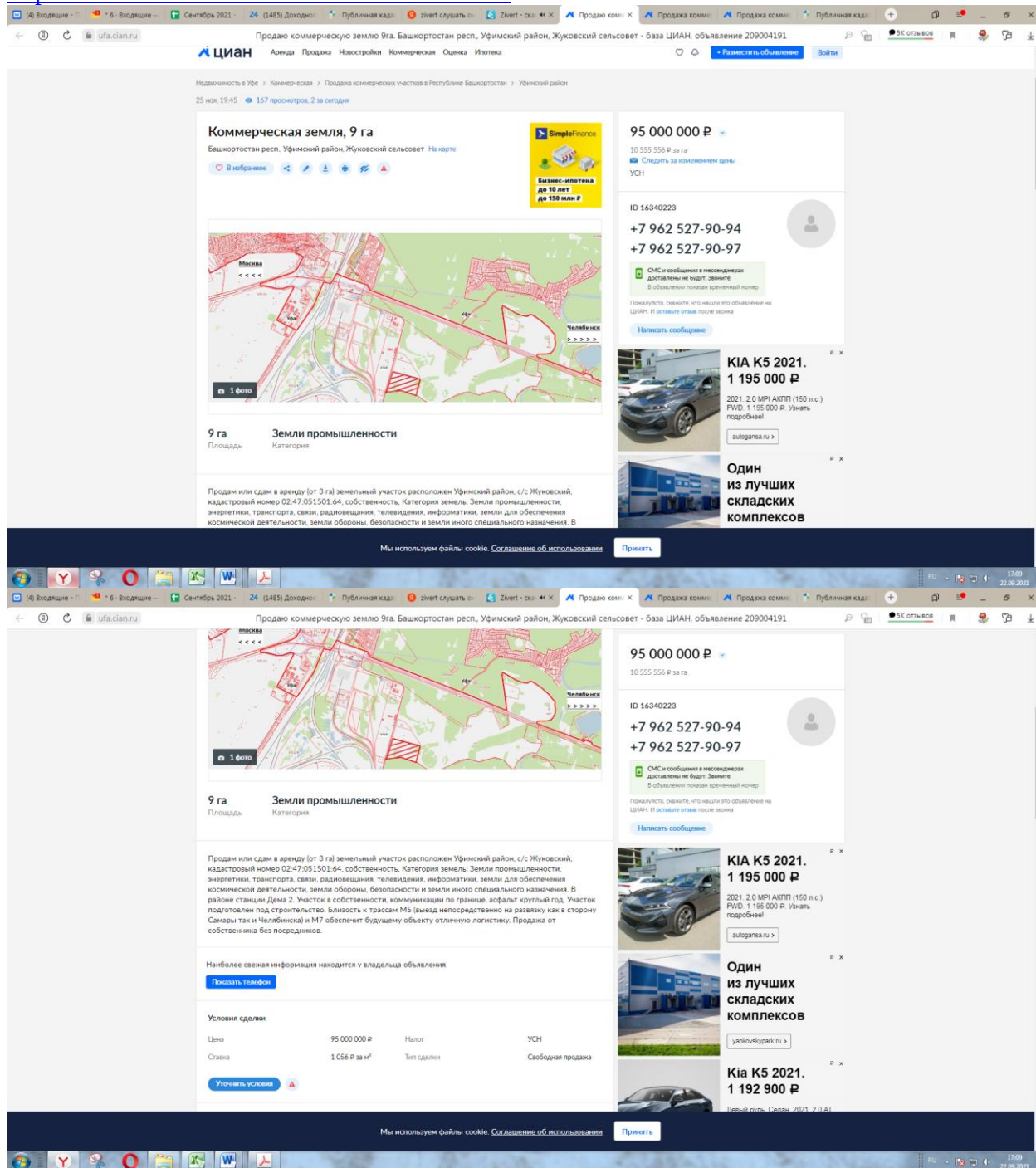
Эксперт-оценщик

Носова И.П.

17. Приложение

1. Информация об источниках рыночных данных Скриншоты объявлений о продажах земельных участков

<https://ufa.cian.ru/sale/commercial/209004191/>



Коммерческая земля, 9 га
Башкортостан респ., Уфимский район, Жуковский сельсовет - база ЦИАН, объявление 209004191

95 000 000 ₽
10 555 556 ₽ за га
Следить за изменением цены

УСН

ID 16340223
+7 962 527-90-94
+7 962 527-90-97

ОМС и сообщения в несредств. доставлены не будут. Звоните. В объявлении показан временный номер.

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

Написать сообщение

9 га
Площадь

Земли промышленности
Категория

Продать или сдать в аренду (от 3 га) земельный участок расположен Уфимский район, с/с Жуковский, кадастровый номер 02:47:051501:64, собственность, Категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. В районе станции Дема 2. Участок в собственности, коммуникации по границе, асфальт круглый год. Участок подготовлен под строительство. Близость к трассам М5 (выезд непосредственно на развязку как в сторону Самары так и Челябинск) и М7 обеспечит будущему объекту отличную логистику. Продажа от собственника без посредников.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	95 000 000 ₽	Налог	УСН
Ставка	1 056 ₽ за м²	Тип сделки	Свободная продажа

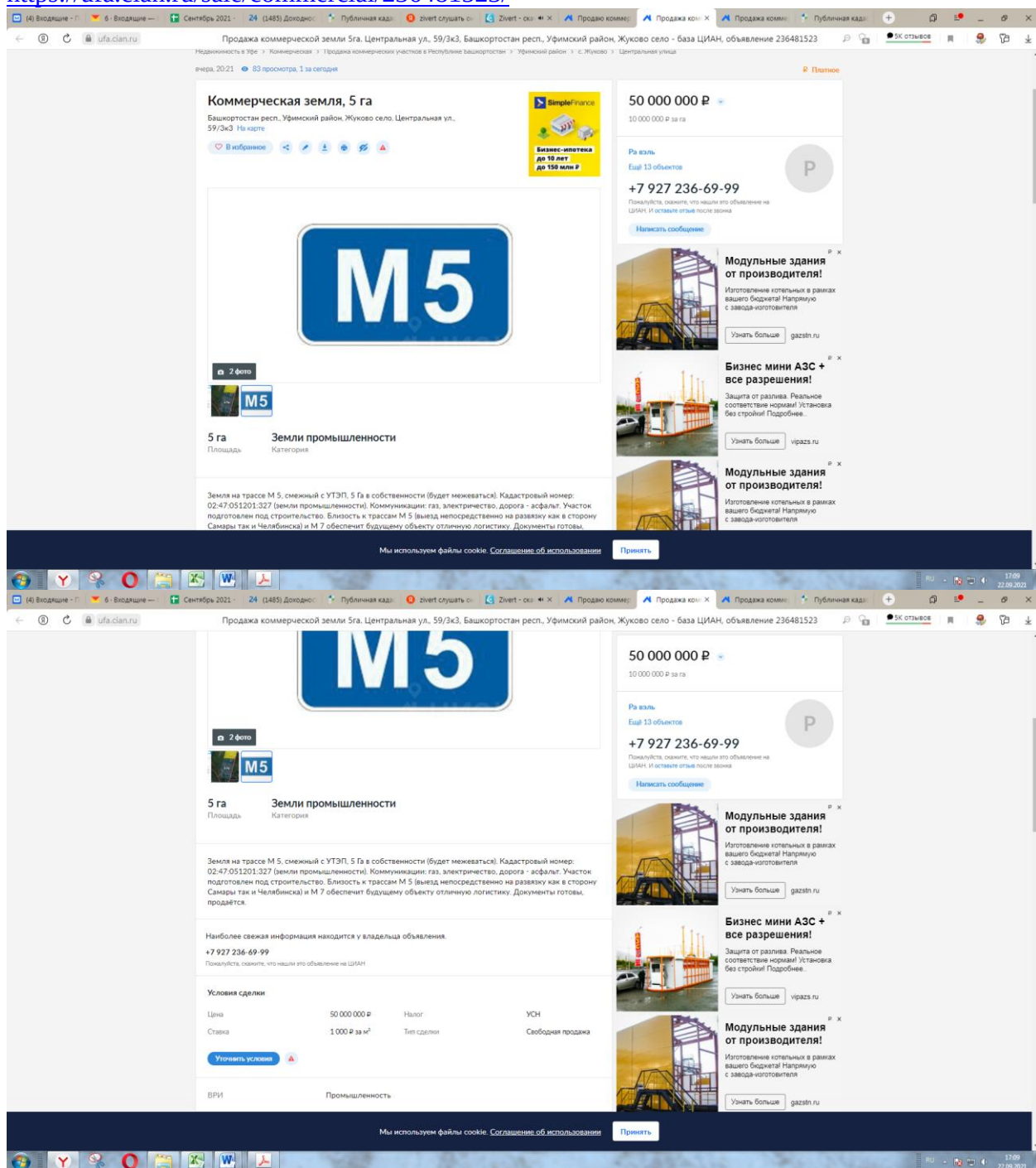
Уточнить условия

КIA K5 2021.
1 195 000 ₽
2021, 2.0 MPI АКПП (150 л.с.)
FWD, 1 195 000 ₽. Узнать подробнее!

Один из лучших складских комплексов

Кia K5 2021.
1 192 900 ₽
Первый кузов. Салон. 2021, 2.0 AT

<https://ufa.cian.ru/sale/commercial/236481523/>



Коммерческая земля, 5 га
Башкортостан респ., Уфимский район, Жуково село, Центральная ул., 59/3к3 На карте

50 000 000 Р
10 000 000 Р за га

Результат
Еще 13 объектов

+7 927 236-69-99
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после сделки

Написать сообщение

Модульные здания от производителя!
Изготовление котельных в рамках вашего бюджета! Напрямую с завода-изготовителя

Узнать больше gazeta.ru

Бизнес мини АЗС + все разрешения!
Защита от разлива. Реальное соответствие нормам! Установка без стройки! Подробнее.

Узнать больше vira.ru

Модульные здания от производителя!
Изготовление котельных в рамках вашего бюджета! Напрямую с завода-изготовителя

Узнать больше gazeta.ru

Условия сделки

Цена	50 000 000 Р	Налог	УСН
Ставка	1 000 Р за м²	Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия

ВРИ Промышленность

<https://ufa.cian.ru/sale/commercial/229002076/>

Продажа коммерческой земли 8га. Башкортостан респ., Уфа, р-н Советский - база ЦИАН, объявление 229002076

Коммерческая земля, 8 га

Башкортостан респ., Уфа, р-н Советский

8 га

Площадь

Земли промышленности

Категория

Земля на трассе М 5, 8 га в собственности, кадастровый номер: 02:47:051501:65 (земли промышленности). Коммуникации по границе, асфальт круглый год. Участок подготовлен под строительство. Ближайшие трассы М 5 (выезд непосредственно на развязку как в сторону Самары так и Челябинска) и М 7 обеспечит будущему объекту отличную логистику. Документы готовы, продаётся.

Условия сделки			
Цена	80 000 000 ₽	Налог	УСН
Ставка	1 000 ₽ за м²	Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)

[Показать информацию](#)

Технические характеристики

Электричество	Есть, по границе участка
Газ	Есть, по границе участка
Подъездные пути	Асфальтированная дорога

80 000 000 ₽

10 000 000 ₽ за га

[Результат](#)

[Еще 13 объектов](#)

Один из лучших складских комплексов

[уточнить у агента](#)

KIA K5 2021. 1 195 000 ₽

2021, 2.0 MPI АКПП (150 л.с.) FWD, 1 195 000 ₽. Узнать подробности

[автомобиль](#)

KIA K5 2021. 1 195 000 ₽

2021, 2.0 MPI АКПП (150 л.с.) FWD, 1 195 000 ₽. Узнать подробности

[автомобиль](#)

Мы используем файлы cookie. [Соглашение об использовании](#) [Принять](#)

mail.yandex.ru [Отписаться](#)

Руслан Мухаммадиев
Адрес: 3а-158

17:00
22.09.2021

2. Информационное письмо из СРО о не применении в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, и стаж осуществления оценочной деятельности, которого составляет не менее трех лет;



Диплом	
о профессиональной переподготовке	
Диплом является документом установленного образца о профессиональной переподготовке	
Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности	
Регистрационный номер 100 060005887	
Носовой Ирине Петровне	
Настоящий диплом выдан	
в том, что он(а) с « 01 августа 2014 » г. по « 13 января 2015 » г.	
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Институте непрерывного образования	
обучения по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» НОУ ВПО «Университет управления «ТИСБИ»	
по программе дополнительного профессионального образования «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» (наименование программы)	
Исходя из решения от « 13 января 2015 » г.	
удостоверяет право (соответствие квалификации) Носовой Ирины Петровны (полное имя, отчество)	
на ведение профессиональной деятельности в сфере (наименование)	
оценочной деятельности	
М.П. Казань 2015	



 **ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ**
srosouet.ru

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»
Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

23.01.2019 г. № 1757

**Носова
Ирина Петровна**

Включен(а) в реестр членов от 17.08.2015 г.
Реестровый номер 1757

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства* «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 11.06.2015 г.

*Некоммерческое партнерство переименовано в Ассоциацию на основании решения
Общего собрания членов (Протокол №11 от 12.01.2017 г.)

Президент  А. В. Каминский

000605

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в Ассоциации «СРОО «ЭС»

АО «Эксперт», Москва 2017 г., «Эксперт» № 05-05-00001-001-РФ, Т3 и Т2, Тел. 495 725-4142, www.expert.ru

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 024338-1 « 08 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Носовой Ирине Петровне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 08 » июля 20 21 г. № 207

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 08 » июля 20 24 г.

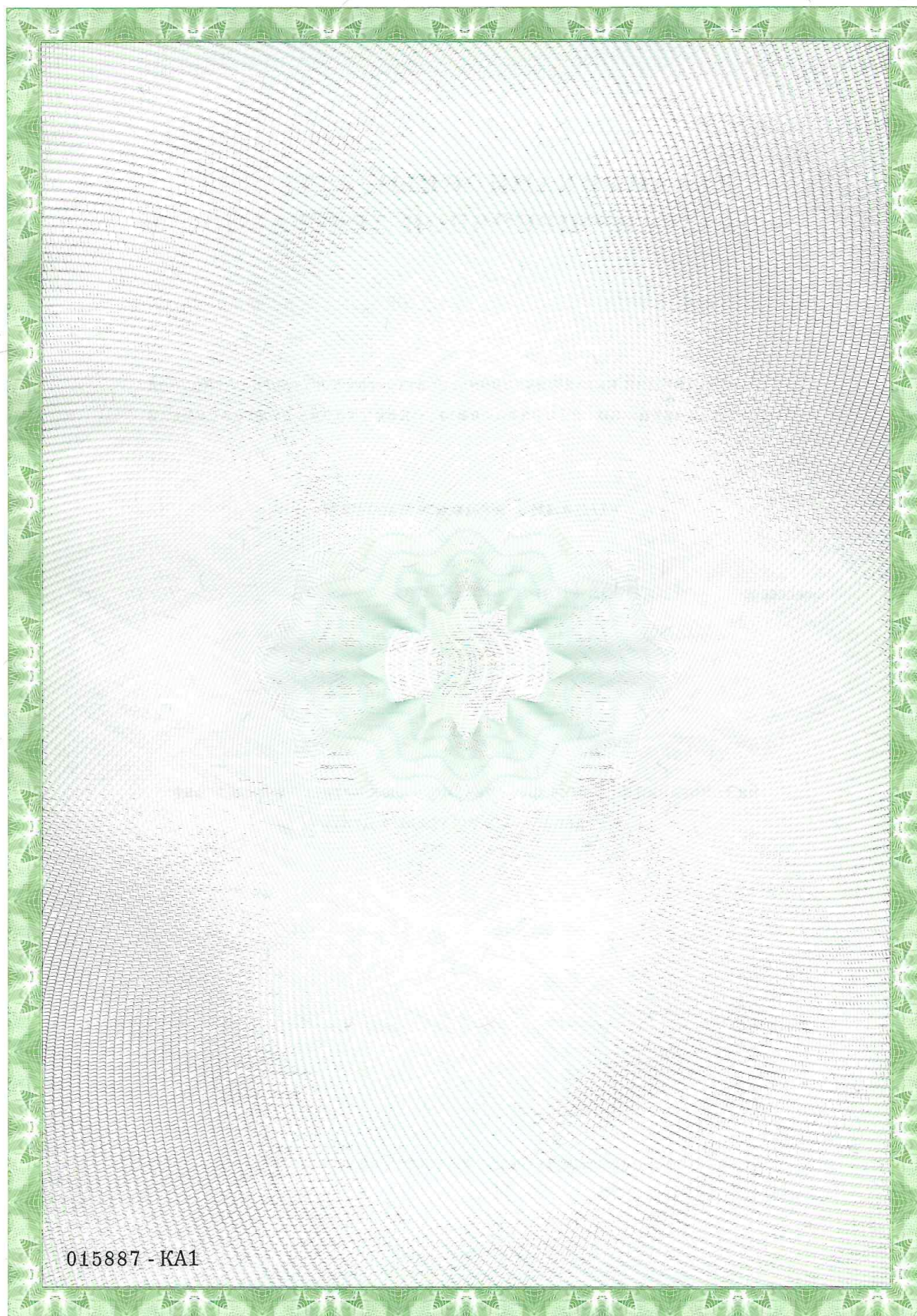
АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., «Б» ТЗ № 464



ЭКСПЕРТ

ОЦЕНКА · ЭКСПЕРТИЗА · КОНСАЛТИНГ

Отчет №13-АБК/22 от 18.03.2022г.



015887 - KA1

ИНГОССТРАХ

Страховое публичное акционерное общество
Insurance company

ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-548-096669/21

«29» сентября 2021 г.

г. Казань

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Носова Ирина Петровна
Паспортные данные: серия 8803, номер 663651, выдан Отделом внутренних дел Моркинского района Республики Марий Эл от 04.02.2004 г.
Адрес регистрации: РТ, г. Казань, ул. Химиков, дом 45А, кв. 122
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «03» октября 2021 года по «02» октября 2022 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. 3 900 (Три тысячи девятьсот) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 17.10.2021 г.
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
7.1. Объектом страхования по настоящему Договору 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.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. 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.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:

КОПИЯ ВЕРНА
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
ГАЙНЕТДИНОВ А.Ф.



9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

10. ФРАНШИЗА:

11. УВЕДОМЛЕНИЯ:

электронная почта:	kazan@expert-cno.ru	Страхователь	Страховщик
телефонная связь:	8(843) 233-45-45		OsoKazan@ingos.ru 8(843) 567-27-67 доб. 474, 435

СТРАХОВАТЕЛЬ: Носова Ирина Петровна

От Страхователя: _____ И.П. Носова

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____ Е.В. Титова
Заместитель директора филиала СПАО «Ингосстрах»
В Республике Татарстан (Татарстан)
Доверенность № 1 от 15.01.2024 г.



ЭКСПЕРТ

ОЦЕНКА · ЭКСПЕРТИЗА · КОНСАЛТИНГ

Отчет №13-АБК/22 от 18.03.2022г.

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

Страховое публичное акционерное общество

Insurance company

СЕРТИФИКАТ

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-548-096669/21

Настоящий Сертификат подтверждает факт того, что ответственность Страхователя застрахована по Договору страхования № 433-548-096669/21 от «29» сентября 2021 г. (далее – Договор страхования), заключенного между Страховщиком и Страхователем на условиях, содержащихся в Договоре страхования. Данный Сертификат не является Сертификатом в понимании статьи 940 Гражданского Кодекса РФ.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Носова Ирина Петровна

Паспортные данные: серия 8803, номер 663651, выдан Отделом внутренних дел Моркинского района Республики Марий Эл от 04.02.2004 г.

Адрес регистрации: РТ, г. Казань, ул. Химиков, дом 45А, кв. 122

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

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.

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

По Договору страхования страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба

Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

ТРЕТЬИ ЛИЦА:

Третьими лицами по Договору страхования являются:

- Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;

- Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем оценочной деятельности.

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

С «03» октября 2021 года по «02» октября 2022 года, обе даты включительно.

СТРАХОВАЯ СУММА:

Страховая сумма по Договору страхования устанавливается в размере:
5 000 000 (Пять миллионов) рублей.

ФРАНШИЗА:

По Договору страхования франшиза не установлена

ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

В соответствии с условиями Договора страхования № 433-548-096669/21 от «29» сентября 2021 г.

СТРАХОВЩИК:

Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
117997, Россия, Москва, ул. Пятницкая, д. 12, стр. 2



Место выдачи: г. Казань
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
ГАЙНЕТДИНОВ А. Ф.

Заместитель директора филиала СПАО «Ингосстрах»
В Республике Татарстан (Татарстан)
Доверенность № 1 от 15.01.2021 г.



Е.В. Титова

Дата выдачи: 29 сентября 2021 г.

117997, Россия, Москва, ГСП-7, ул. Пятницкая, д. 12, стр. 2
Тел.: +7 (495) 956 77 77
Факс: +7 (495) 641 41 14
www.ingos.ru, E-mail: ingos@ingos.ru
Telex: 411144 INGS RU, 412442 INGS RU

12-2, Pyatnitskaya st., GSP-7, Moscow, 117997, Russia
Tel.: +7 (495) 956 77 77
Fax: +7 (495) 641 41 14
www.ingos.ru, E-mail: ingos@ingos.ru
Telex: 411144 INGS RU, 412442 INGS RU



ЭКСПЕРТ

ОЦЕНКА · ЭКСПЕРТИЗА · КОНСАЛТИНГ

Отчет №13-АБК/22 от 18.03.2022г.

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

Страховое публичное акционерное общество

Insurance company

СЕРТИФИКАТ

к договору № 433-548-111417/21

**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Настоящий Сертификат подтверждает факт того, что ответственность Страхователя застрахована по Договору страхования № 433-548-111417/21 от «09» ноября 2021 г. (далее – Договор страхования), заключенного между Страховщиком и Страхователем на условиях, содержащихся в Договоре страхования. Данный Сертификат не является Сертификатом в понимании статьи 940 Гражданского Кодекса РФ.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Общество с ограниченной ответственностью "Центр независимой оценки "Эксперт"
Юридический адрес: 420061, РТ, г. Казань, ул. Николая Ершова, дом 1А, офис 337
ИНН: 1660085370

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

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

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

ТРЕТЬИ ЛИЦА:

Третьими лицами по Договору страхования являются:

- Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;
- Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

С «09» ноября 2021 года по «08» ноября 2022 года, обе даты включительно.

СТРАХОВАЯ СУММА:

Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по всем страховым случаям устанавливается в размере 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей, в том числе:
Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

ФРАНКЛИЗА:

По Договору страхования франшиза не установлена

ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

В соответствии с условиями Договора страхования 433-548-111417/21 от «09» ноября 2021 г.

СТРАХОВЩИК:

Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
117997, Россия, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2

Начальник отдела страхования
специальных рисков филиала СПАО «Ингосстрах»
в Республике Татарстан (Татарстан)
Доверенность № 3 от 15.01.2021 г.

О.А. Сусарова

Место выдачи:

г. Казань

Дата выдачи:

09 ноября 2021 г.

117997, Россия, Москва, ГСП-7, ул. Пятницкая, д. 12, стр. 2
Тел.: +7 (495) 956 77 77
Факс: +7 (495) 641 41 14
www.ingos.ru, E-mail: ingos@ingos.ru
Телекс: 411144 INGS RU, 412442 INGS RU

г. 2, Pyatnitskaya st., GSP-7, Moscow, 117997, Russia
Тел.: +7 (495) 956 77 77
Факс: +7 (495) 641 41 14
www.ingos.ru, E-mail: ingos@ingos.ru
Telex: 411144 INGS RU, 412442 INGS RU

ДОВЕРЕННОСТЬ № 26/21

город Казань восьмое сентября две тысячи двадцать первого года.

Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой оценки «Эксперт», в лице Генерального директора Гайнетдинова Айрата Фархетдиновича, действующего на основании Устава, настоящей доверенностью поручает исполнительному директору Общества с ограниченной ответственностью «Центр независимой оценки «Эксперт» Магсумову Тимуру Фаргатовичу (паспорт серии 92 01 № 846078, выдан 25 января 2002 года УВД Кировского района гор. Казани, код подразделения 162-003, зарегистрирован по адресу: 420034, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Сулеймановой, д. 3, кв. 75) (далее по тексту - Поверенный), действовать от имени и представлять интересы Общества, вести от его имени и в его интересах все дела с его участием во всех государственных органах и организациях.

Подписывать любые необходимые договоры в рамках обычной хозяйственной деятельности предприятия, за исключением: договор займа, кредитный договор, договор залога, договоры купли-продажи, в том числе купли-продажи недвижимости, предприятий, договор поставки, договор мены, договор дарения, договор аренды, договор безвозмездного пользования, договор на выполнение проектных и изыскательных работ, договор на выполнение научно-исследовательских и опытно конструкторских работ, договор перевозки, транспортной экспедиции, договор финансирования под уступку денежного требования, договор банковского вклада, договор хранения, договор страхования, договор поручения, действия в чужом интересе без поручения, договор комиссии, договор агентирования, договор доверительного управления имуществом, договор участия в долевом строительстве, договор коммерческой концессии.

Представительская деятельность: быть представителем и осуществлять переговоры, встречи, поиск партнеров.

Получать и отправлять грузы, другие материальные ценности в рамках деятельности ОП.

Подписывать следующие документы в рамках деятельности ОП: кассовые документы (приходные, расходные кассовые ордера, кассовую книгу, платежная ведомость), документы, утвержденные Банком России (Положение о правилах осуществления перевода денежных средств, утвержденное 19.06.2012 №383-П и пр.), акты сдачи-приемки выполненных работ, оказанных услуг, относящихся к деятельности ОП, акты сверок расчетов с контрагентами, в рамках заключенных Поверенным договоров, счета на оплату, накладные на отпуск ТМЦ на сторону (М-15), накладные на перемещение (М-11) в рамках деятельности ОП, товарные накладные ТОРГ-12 в рамках деятельности ОП, универсальные передаточные документы (УПД) в рамках деятельности ОП, справки для работников ОП для предоставления по месту требования, подтверждающий факт работы в ОП.

Подписывать следующие документы: отчет об оценке, заключение об оценке, акты приема-передач, счета на оплату.

Предъявлять к взысканию исполнительные листы и отзывать исполнительные листы с исполнения, том числе: обжаловать постановления и действия (бездействие) судебного пристава-исполнителя, получать присужденное имущество (в том числе денежные средства и ценные бумаги), отказываться от взыскания по исполнительному документу, подавать заявления, с правом снятия обременения (ограничений), подача заявлений о погашении регистрационной записи об обременениях.

Осуществлять представительство при рассмотрении дел в уголовном, арбитражном, гражданском третейском судах, с использованием всех предоставленных истцу, ответчику и третьему лицу правами.



ЭКСПЕРТ

ОЦЕНКА · ЭКСПЕРТИЗА · КОНСАЛТИНГ

Отчет №13-АБК/22 от 18.03.2022г.



ЭКСПЕРТ

ОЦЕНКА · ЭКСПЕРТИЗА · КОНСАЛТИНГ

ООО «ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ОЦЕНКИ «ЭКСПЕРТ»

ИНН 1660083370, КПП 165501001

420061, г. Казань, ул. Н.Ершова, д.1А, офис 337

Тел/факс.: + 7 (843) 233-45-45

e-mail: kazan@expert-cno.ru

сайт: www.expert-cno.ru

В рамках настоящего поручения Поверенный имеет право направлять запросы, получать необходимую документацию и информацию, представлять заявления, ходатайства, жалобы в суды, государственные органы, органы государственного управления, исполнительной и законодательной власти, обращаться в вышеуказанные органы за письменными и устными разъяснениями, по поручению Доверителя с правом личной подписи.

В соответствии с настоящей доверенностью Поверенный является полномочным представителем с правом подписи отчета об оценке и экспертного заключения, исходящих документов, действует от имени Организации и в его интересах в рамках деятельности.

Кроме того, Поверенный имеет право получать в суде документы, связанные с проведением порученной Доверителю экспертизы, оценки, расписываться в получении, давать пояснения в суде и совершать прочие действия, связанные с выполнением указанного поручения.

Доверенность выдана сроком на один год без права передоверия.

Подпись исполнительного директора ООО «Центр независимой оценки «Эксперт» в г. Казань

Магсумов Т.Ф. _____ заверяю.

Подпись генерального директора ООО «Центр независимой оценки «Эксперт»



Гайнетдинов А.Ф.

ФГИС ЕГРН			Инструменты	Подписание
полное наименование органа регистрации прав Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Сведения о характеристиках объекта недвижимости Раздел 1 На основании запроса от 23.09.2020 г., поступившего на рассмотрение 24.09.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:				
Земельный участок				
(или объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
24.09.2020	№ 99/2020/349836644			
Кадастровый номер:		02:26:080404:136		
Номер кадастрового квартала:		02:26:080404		
Дата присвоения кадастрового номера:		25.03.2019		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют		
Адрес:		установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Башкортостан, р-н Иглинский, с/с Калтымановский		
Площадь:		18276 +/- 237		
Кадастровая стоимость, руб.:		23460718.44		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		02:26:080103:171		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:				
Государственный регистратор		подпись		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности				инициалы, фамилия
		М.П.		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1

Земельный участок			
(наименование объекта недвижимости)			
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1:	Всего листов в выписке:
24.09.2020	№ 99/2020/349836644		
Кадастровый номер:		02:26:080404:136	

Категория земель:			
Виды разрешенного использования:	Для размещения торгово-сервисных объектов		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иторной зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор	подпись	ФГИС ЕГРН	инициалы, фамилия
полное наименование должности			

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела I	Всего листов раздела I:	Всего листов выписки:
24.09.2020	№ 99/2020/349836644		
Кадастровый номер:		02:26:080404:136	
Условный номер земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:		данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.	
Получатель выписки:		Францкевич Сергей Владимирович	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

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

Раздел 2

Земельный участок			
(тип объекта недвижимости)			
Лист № <u>2</u>	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____
24.09.2020 № 99/2020/349836644		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер: <u>02:26:080404:136</u>			
1. Правообладатель (правообладатели):		1.1. Данные о правообладателе отсутствуют	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1. Долевая собственность, № 02:26:080404:136-02/132/2020-1 от 16.09.2020	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:		Доверительное управление	
дата государственной регистрации:		18.09.2020	
номер государственной регистрации:		02:26:080404:136-02/132/2020-7	
3. 3.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 20.05.2013	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "АК БАРС КАПИТАЛ", ИНН: 1435126890	
основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления от 04.08.2009	
1. Правообладатель (правообладатели):		1.2. Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "АК БАРС КАПИТАЛ", ИНН: 1435126890	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.2. Сервитут (право), № 02:26:080404:136-02/132/2020-6 от 18.09.2020	
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано	
Государственный регистратор		ФТИС ЕТРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

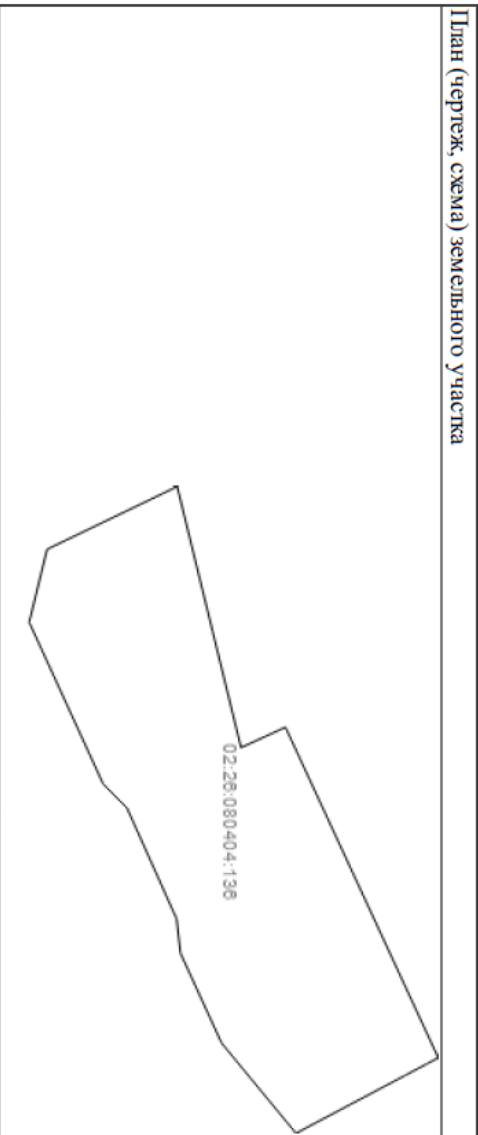
М.П.

Земельный участок			
(тип объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____	Всего разделов: _____
24.09.2020 № 99/2020/349836644		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		02:26:080404:136	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.3.	данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид номер и дата государственной регистрации права:	2.3.	не зарегистрировано
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	вид:	Сервитут	
	дата государственной регистрации:	18.09.2020	
	номер государственной регистрации:	02:26:080404:136-02/132/2020-8	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	на 10 лет	
3.3.1.	Объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания " АК БАРС КАПИТАЛ", ИНН: 1435126890	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	"Соглашение об установлении частного сервитута земельного участка " №ПФ/686/221215/Уфа от 22.12.2015	
основание государственной регистрации:		не зарегистрировано	
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	данные отсутствуют	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		

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

Раздел 3

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3 :	Всего разделов: _____
24.09.2020 № 99/2020/349836644		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		02:26:080404:136	
План (чертеж, схема) земельного участка 			
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:	
Государственный реестратор		ФИО ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.