

ОТЧЕТ № 166
об оценке рыночной стоимости
**земельных участков с
кадастровыми номерами
16:50:080419:10 и 16:50:000000:19545
общей площадью 15 000 кв.м,**
расположенных по адресу:
Республика Татарстан, г. Казань,
Приволжский район, ул. Техническая

по состоянию на
9 октября 2018 года

Заказчик: ООО «Прогресс Девелопмент»

Исполнитель: Индивидуальный предприниматель
Шайдуллин Руслан Фаритович

Оценщик I категории - Шайдуллин Руслан Фаритович
Оценщик является членом Ассоциации Саморегулируемой организации
«Национальная коллегия специалистов-оценщиков», г. Москва
Номер в реестре – 732, дата регистрации в реестре - 04.03.2008

Квалификационный аттестат по направлению «оценка недвижимости»
№ 008795-1 от 04.04.2018, выдан ФБУ «Федеральный ресурсный центр по
организации подготовки управленческих кадров»

Гражданская ответственность оценщика застрахована в
АО «АльфаСтрахование»: страховой полис № 4991R/776/00397/8,
период страхования с 18.03.2018 по 17.03.2019, страховая сумма 30 млн. руб.

2018 г.

**Конкурсному управляющему
ООО «Прогресс Девелопмент»
Онуфриенко Ю. В.**

Уважаемый Юрий Вячеславович !

В соответствии с договором нами была произведена оценка рыночной стоимости земельных участков с кадастровыми номерами 16:50:080419:10 и 16:50:000000:19545 общей площадью 15 000 кв.м, расположенных вдоль улицы Техническая города Казань Республики Татарстан. Разрешенное использование – в соответствии с градостроительным регламентом для коммунально-складской зоны.

Оценка земельных участков выполнена по состоянию на **9 октября 2018 года**, что совпадает с датой последнего осмотра. Проверка правового положения объекта не проводилась. Развернутая характеристика объекта представлена в прилагаемом отчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Оценка произведена в соответствии с требованиями Федерального Закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральных стандартов оценки, а также в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными Распоряжением Минимущества РФ от 07.03.2002 №568-р.

Необходимая информация и анализ, используемый для оценки стоимости, представлены в соответствующих разделах отчета. Проведенные исследования и расчеты позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет:

***59 080 000 (Пятьдесят девять миллионов
восемьдесят тысяч) рублей.***

**С уважением,
индивидуальный предприниматель,
оценщик I категории**

Р.Ф. Шайдуллин

СОДЕРЖАНИЕ

1. Общие сведения	4
1.1 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
1.2 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	5
1.3 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	6
2. Результаты оценки	7
3. Термин используемого вида стоимости	8
4. Описание объекта оценки	9
4.1 МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	9
4.2 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ФОТОГРАФИЙ.....	14
4.3 АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ.....	18
4.4 СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ, ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ	19
5. Анализ рынка недвижимости.....	21
6. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	26
7. Описание процесса оценки рыночной стоимости объекта оценки	27
7.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	27
7.2 ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ИНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	38
7.3 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	38
8. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	39
8.1 Источники информации об объекте оценки	39
8.2 ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ИНФОРМАЦИЯ	39
9. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	40
10. Применяемые стандарты оценки	41
11. Декларация качества оценки	41

ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Общие сведения

1.1 Задание на оценку

Объект оценки

Земельный участок К№ 16:50:080419:10 площадью 8 098 кв.м
Земельный участок К№ 16:50:000000:19545 площадью 6 902 кв.м
Адрес: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Техническая

Имущественные права на объект оценки

Объект на праве собственности принадлежит заказчику

Предоставленные документы:

- Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 24.09.2018.

Оцениваемое право – право собственности

Ограничения (обременения) прав, учитываемых при оценке объекта оценки

Оценка объекта проводится исходя из предположения, что объект оценки не заложен и не обременен долговыми обязательствами и ограничениями на возможное использование (правами третьих лиц)

Особенности проведения осмотра объекта оценки

Осмотр объекта производится в случае необходимости для целей настоящей оценки и лишь в наиболее существенных аспектах. Осмотр может быть произведен по результатам анализа спутниковых снимков, если последние в достаточной степени отражают факторы, влияющие на стоимость наиболее существенным образом. Приложенных к отчету об оценке снимков должно быть достаточно, чтобы сформировать объективное мнение об объекте оценки.

Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации

Оценщику предоставляется полный объем правоустанавливающих документов, а также документации, устанавливающей качественные и количественные характеристики объекта. Объем необходимых документов определяется оценщиком самостоятельно. Все документы предоставляются по запросу оценщика в разумные сроки.

Необходимость привлечения отраслевых экспертов

Стороны договора исходят из отсутствия необходимости привлечения отраслевых экспертов. Предполагается, что оценщик обладает достаточными знаниями для проведения исследований, необходимых в рамках настоящей оценки. В том случае, если в процессе оценки выявится невозможность проведения оценки без привлечения отраслевых экспертов, оценщик обязан проинформировать заказчика о необходимости исследований, требующих специальных знаний.

Требования к учету влияния обременений на стоимость объекта оценки

Оцениваемые права при расчетах рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений. Необходимость в учете влияния данных факторов на стоимость объекта оценки отсутствует.

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения

Для целей установления начальной цены и продажи в рамках конкурсного производства через публичные торги

Допущения, на которых должна основываться оценка

- Оценка имущества проводится на основании информации, предоставленной заказчиком, а также лично собранной оценщиком информации.
- Оценка проводится из предположения, что объект оценки не заложен и не обременен долговыми обязательствами и ограничениями на возможное использование (правами третьих лиц).
- Прочие допущения и ограничения формулируются оценщиком, исходя из поставленной цели оценки, предполагаемого использования результатов оценки, а также специфики объекта оценки.

Цель оценки

Определение рыночной стоимости объекта

Вид определяемой стоимости

Рыночная стоимость объекта оценки

Дата проведения оценки

9 октября 2018 года

Срок проведения оценки

Разумные сроки для качественного выполнения работы

1.2 Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Заказчик оценки

ООО «Прогресс Девелопмент»

ИНН 1660169132 КПП 166001001

ОГРН 1121690033112, дата присвоения ОГРН – 27.04.2012

Адрес: 420000, г. Казань, ул. Гвардейская, д. 14, офис 23-01

Оценщик

Индивидуальный предприниматель Шайдуллин Руслан Фаритович

ИНН 165101126867 ОГРНИП 304165109300207

Адрес: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Некрасова, д. 23, оф. 35

Почтовый адрес: 420104, г. Казань, а/я 508

тел. +7-987-290-79-79 e-mail: rush2803@gmail.com

Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Действительный член Ассоциации СРО «Национальная коллегия специалистов-оценщиков», г. Москва

Номер в реестре – 732, дата регистрации в реестре - 04.03.2008

Реестр членов Ассоциации СРО «НКСО» представлен на сайте www.nkso.ru

Образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании

Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г. В. Плеханова, диплом о профессиональной переподготовке по программе дополнительного высшего образования "Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности", ПП № 411093 от 30 сентября 2000 г.

Образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о повышении (подтверждении) квалификации

Квалификационный аттестат по направлению «оценка недвижимости» № 008795-1 от 04.04.2018, выдан ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

Квалификационный аттестат по направлению «оценка движимого имущества» № 012067-2 от 14.05.2018, выдан ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

Институт экономики, управления и права (г. Казань), свидетельство о повышении квалификации, выдано 14 ноября 2003 г.

Институт экономики, управления и права (г. Казань), свидетельство о повышении квалификации, выдано 18 ноября 2006 г.

Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика

Гражданская ответственность оценщика застрахована в АО «АльфаСтрахование»: страховой полис № 4991R/776/00397/8, период страхования с 18.03.2018 по 17.03.2019, страховая сумма 30 млн. руб.

Привлекаемые к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организации и специалисты с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

Какие-либо иные организации и специалисты к проведению оценки и подготовке отчета не привлекались.

1.3 Основные факты и выводы

Основание для проведения оценки

Договор № 166 от 08.10.2018

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Земельный участок К№ 16:50:080419:10 площадью 8 098 кв.м

Земельный участок К№ 16:50:000000:19545 площадью 6 902 кв.м

Адрес: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Техническая

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Затратный подход – обоснован отказ от использования

Сравнительный подход – 59 080 000 руб.

Доходный подход – обоснован отказ от использования

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость объекта оценки – **59 080 000 руб.**

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Рассчитанная величина рыночной стоимости применяется для целей конкурсного производства

Дата составления и порядковый номер отчета

10 октября 2018 года Порядковый № 166

Наиболее эффективное использование объекта оценки

В соответствии с разрешенным использованием (зона КС)

2. Результаты оценки

Таблица 2.1 Результаты оценки

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Рыночная стоимость, руб.	Удельный показатель, руб./кв.м
1	Земельный участок	16:50:080419:10	8 098	31 900 000	3 939
2	Земельный участок	16:50:000000:19545	6 902	27 180 000	3 938
ИТОГО:			15 000	59 080 000	3 939

Оценку выполнил и подготовил отчет
оценщик I категории

Р. Ф. Шайдуллин

3. Термин используемого вида стоимости

В соответствии с требованиями Федерального Закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, т.е. когда:

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

В соответствии с концепцией рыночной стоимости наиболее вероятная цена продажи определяется при выполнении ряда конкретных условий, в том числе продолжительность выставления объекта должна быть достаточной для того, чтобы объект привлек к себе внимание достаточного числа потенциальных покупателей. То есть срок экспозиции объекта должен быть обычным для аналогичных объектов. В тоже время срок экспозиции должен быть приемлемым для продавца, в частности с точки зрения накладных расходов. Этим обеспечивается реализация объекта по цене, наилучшей из достижимых, по разумным соображениям, для продавца и наиболее выгодной из достижимых, по разумным соображениям, для покупателя (продажа наиболее эффективным образом).

4. Описание объекта оценки

4.1 Местоположение

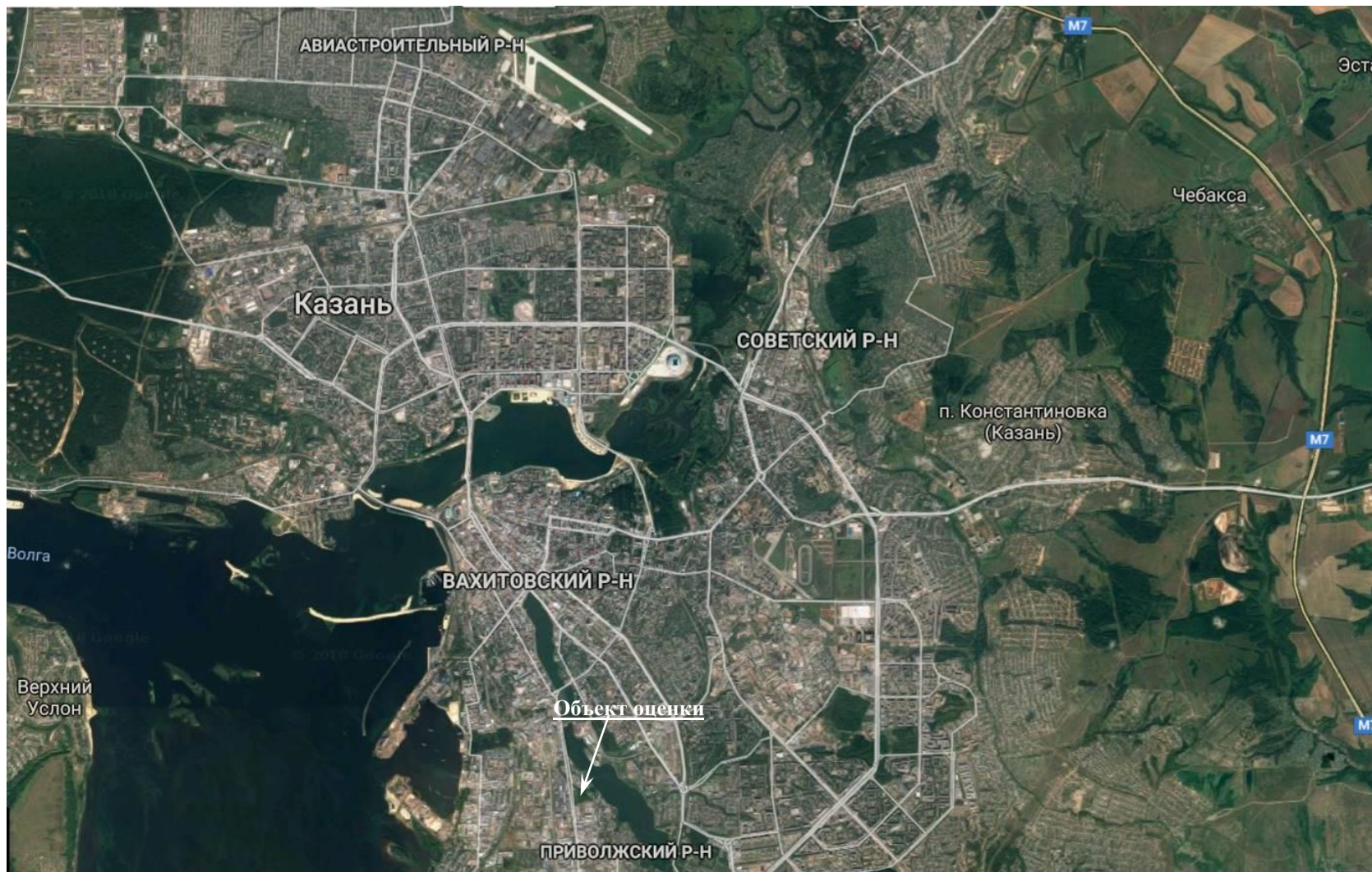


Рис. 1. Месторасположение объекта оценки



Рис. 2. Окружение объекта оценки



Рис. 3. Окружение объекта оценки

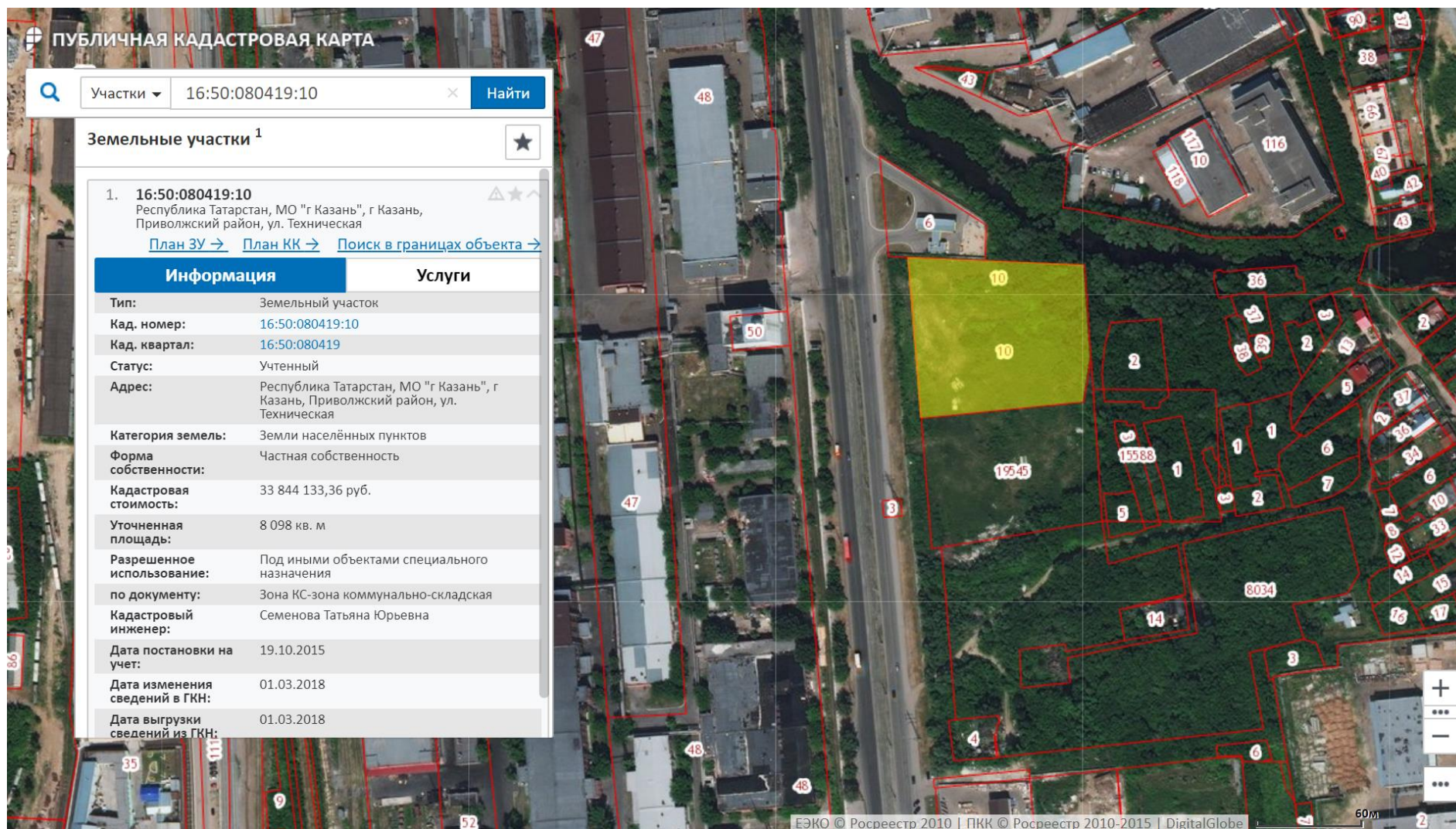


Рис. 4. Данные публичной кадастровой карты

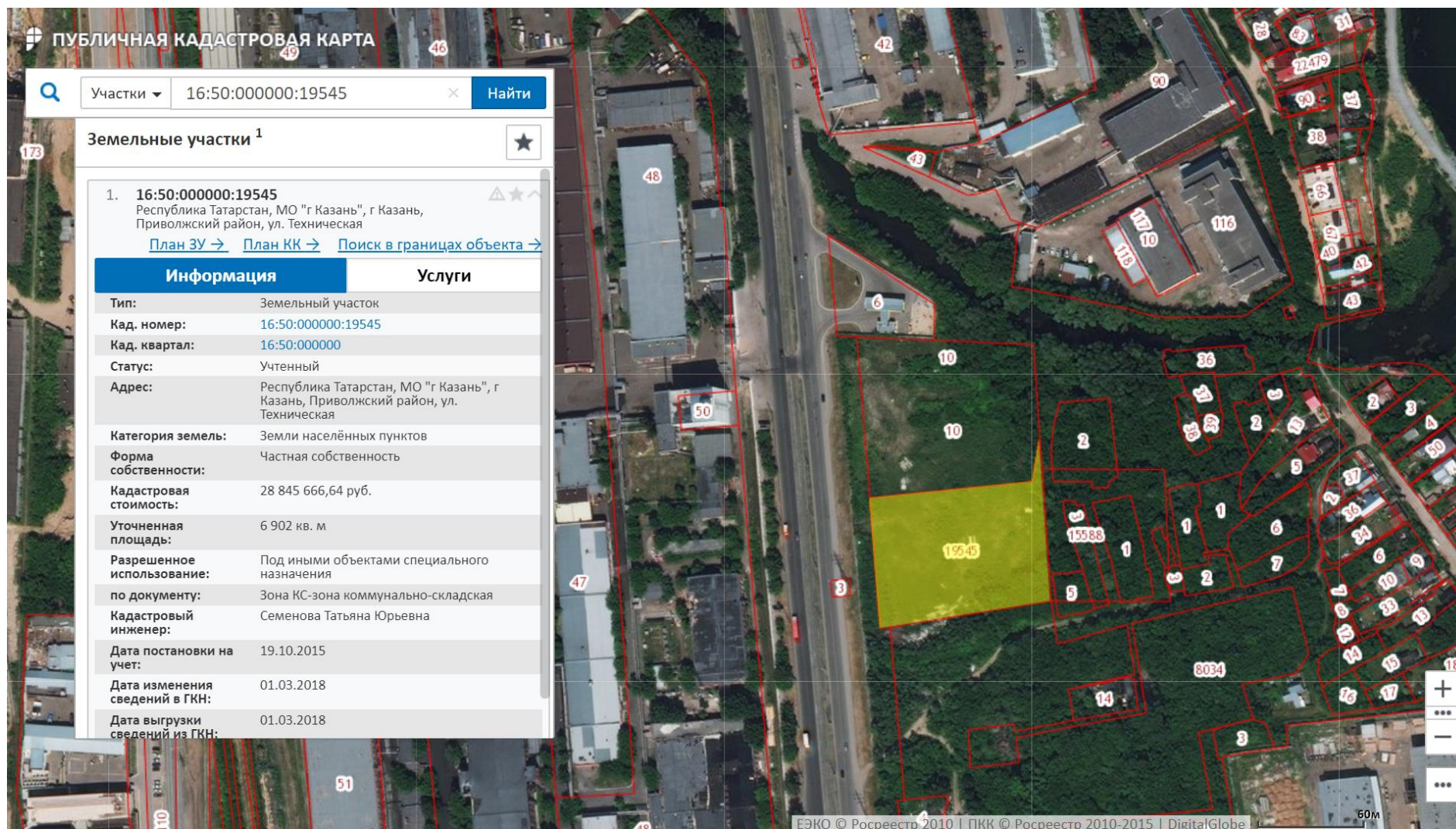


Рис. 5. Данные публичной кадастровой карты

4.2 Количественные и качественные характеристики объекта оценки с приведением фотографий

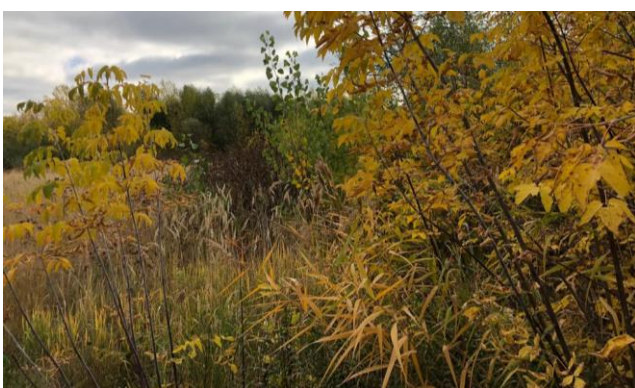
Объект оценки – земельный участок, расположенный вдоль улицы Техническая города Казани. Исторически данный район города представлял собой коммунально-складскую зону, однако в настоящее время окружение представлено смешанной застройкой.

Никаких земельных инженерно-изыскательских работ нами не проводилось. В своей оценке мы исходили из того, что на участке нет никаких вредоносных почв и подпочв, неблагоприятно влияющих на объект оценки.

Таблица 4.1 Описание объекта оценки

Земельный участок	
Кадастровый номер	16:50:080419:10
Местоположение	Республика Татарстан, МО "г Казань", г Казань, Приволжский район, ул. Техническая
Общая площадь земельного участка, кв.м	8 098
Категория земель	Земли населенных пунктов
Целевое назначение (разрешенное использование)	Под иными объектами специального назначения; зона КС (коммунально-складская)
Рельеф участка	Неровный
Предоставленные документы	Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 24.09.2018
Правовой статус	Частная собственность № 16-16/001-16/097/011/2015-7779/1 от 21.12.2015
Существующие ограничения (обременения) права	не зарегистрированы
Кадастровая стоимость	33 844 133,36 руб. или 4179,32 руб./кв.м
Земельный участок	
Кадастровый номер	16:50:000000:19545
Местоположение	Республика Татарстан, МО "г Казань", г Казань, Приволжский район, ул. Техническая
Общая площадь земельного участка, кв.м	6 902
Категория земель	Земли населенных пунктов
Целевое назначение (разрешенное использование)	Под иными объектами специального назначения; зона КС (коммунально-складская)
Рельеф участка	Неровный
Предоставленные документы	Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 24.09.2018
Правовой статус	Частная собственность № 16-16/001-16/097/011/2015-7777/1 от 21.12.2015
Существующие ограничения (обременения) права	не зарегистрированы
Кадастровая стоимость	28 845 666,64 руб. или 4179,32 руб./кв.м









4.3 Анализ достаточности и достоверности информации

Исполнитель проанализировал предоставленные заказчиком копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Анализ достоверности проводился путем соотнесения имущества из перечня объектов, входящих в объект оценки, и данных, указанных в документах (также предоставленных заказчиком) на это имущество (соотнесение производилось по таким элементам сравнения, как наименование, кадастровый (или условный) номер, местоположение, площадь и др.).

Проведенное соотнесение показало, что перечень имущества для оценки соотносится с имуществом, указанным в предоставленных документах. Данный вывод также был подтвержден личным визуальным осмотром Исполнителя.

Осмотр оцениваемого имущества осуществлен непосредственно оценщиком. Были собраны и проанализированы правоустанавливающие документы, а также документация, устанавливающая количественные и качественные характеристики имущества, используемая в дальнейших расчетах.

Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, приведены в разделе «Источники информации об объекте оценки».

В процессе физической и правовой идентификации объекта оценки была осуществлена «привязка» земельного участка к конкретному местоположению, т.е. сопоставлены данные о местонахождении объекта с имеющейся информацией по земельному участку. Такое сопоставление осуществлялось с использованием официального интернет-сайта Росреестра «Публичная кадастровая карта», программы веб-картографии и навигации SAS.Планета (<http://sasgis.ru/>) и спутниковых снимков, размещенных в открытом доступе на таких сервисах, как Google, Yandex, Bing, Yahoo, OSM, Kosmosnimki, Wikimapia и др.

4.4 Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки

В результате сделки купли-продажи от продавца к покупателю переходит набор имущественных прав. При проведении данной оценки перед нами стояла задача определения рыночной стоимости права собственности на земельный участок.

Оценщик не несет ответственности за достоверность установленных юридических прав на оцениваемое имущество, вывод о которых был сделан на основании документов, предоставленных заказчиком. Проверка правового положения объекта не проводилась. При оценке оценщики исходили из предположения, что объект оценки не заложен и не обременен долговыми обязательствами и ограничениями на возможное использование (правами третьих лиц).

Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений.

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Проверка состояния запроса online

Проверка электронного документа

Сервис формирования квитанции

Публичная кадастровая карта

Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки

Открытые данные

Регистр кадастровых инженеров

Сервис для взаимодействия с саморегулируемыми организациями

Земельный участок

Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос

Кадастровый номер: 16:50:080419:10

Статус объекта: Учетный

Дата постановки на кадастровый учет: 19.10.2015

Категория земель: Земли населенных пунктов

Разрешенное использование: Под иными объектами специального назначения

Площадь: 8098

Единица измерения (код): Квадратный метр

Кадастровая стоимость: 33844133,38

Дата определения стоимости: 19.10.2015

Дата внесения стоимости: 19.10.2015

Дата утверждения стоимости: 01.01.2014

Адрес (местоположение): Республика Татарстан, МО "г. Казань", г. Казань, Приволжский район, ул. Техническая

Дата обновления информации: 01.03.2018

Форма собственности: Частная

Права и ограничения

Право	Ограничение
№ 16-16/001-16/097/011/2015-7779/1 от 21.12.2015 (Собственность)	№ 16-16-01/106/2014-151 от 21.12.2015 (Ипотека) № 16-50-080419-10-16/001/2017-1 от 13.11.2017 (Прочие ограничения (обременения)) № 16-50-080419-10-16/001/2017-2 от 19.12.2017 (Прочие ограничения (обременения)) № 16-50-080419-10-16/001/2017-3 от 20.12.2017 (Прочие ограничения (обременения)) № 16-50-080419-10-16/001/2018-4 от 27.02.2018 (Прочие ограничения (обременения))

Особые отметки

Сведения об использовании земель имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право зарегистрировано на объект с видом использования земель [Зона КС-зона коммунально-складская]

Справочная информация по об

← → ↻

Federal Service Of State ...stre And Cartography [RU] | https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/onli...

🔍 ☆ 🟢 🖨️ ⌂

Земельный участок

🔍 Вернуться к результатам поиска

👤 Сформировать новый запрос

Кадастровый номер: 16:50:000000:19545

Статус объекта: Учтенный

Дата постановки на кадастровый учет: 19.10.2015

Категория земель: Земли населенных пунктов

Разрешенное использование: Под иными объектами специального назначения

Площадь: 6902

Единица измерения (код): Квадратный метр

Кадастровая стоимость: 28845666,64

Дата определения стоимости: 19.10.2015

Дата внесения стоимости: 19.10.2015

Дата утверждения стоимости: 01.01.2014

Адрес (местоположение): Республика Татарстан, МО "г Казань", г Казань, Приволжский район, ул. Техническая

Дата обновления информации: 01.03.2018

Форма собственности: Частная

Права и ограничения

Право	Ограничение
№ 16-16-01/106/2014-151 от 21.12.2015 (ипотека)	№ 16-50-000000-19545-16/001/2017-1 от 13.11.2017 (Прочие ограничения (обременения))
№ 16-16/001-16/097/011/2015-7777/1 от 21.12.2015 (Собственность)	№ 16-50-000000-19545-16/001/2017-2 от 19.12.2017 (Прочие ограничения (обременения))
	№ 16-50-000000-19545-16/001/2017-3 от 20.12.2017 (Прочие ограничения (обременения))
	№ 16-50-000000-19545-16/001/2018-4 от 27.02.2018 (Прочие ограничения (обременения))

Особые отметки

Сведения об использовании земель имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право зарегистрировано на объект с видом использования земель [Зона КС-зона коммунально-складовая]

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Проверка состояния запроса online

Проверка электронного документа

Сервис формирования квитанции

Публичная кадастровая карта

Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки

Открытые данные

Реестр кадастровых инженеров

Сервис для взаимодействия с саморегулируемыми организациями

5. Анализ рынка недвижимости

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.

Объектом оценки является земельный участок с разрешенным использованием, соответствующим градостроительному регламенту для коммунально-складской зоны.

Несмотря на то, что данный район города в связи с расширением последнего преобразуется и в большей степени застраивается административно-деловыми объектами, объект оценки в большей степени позиционируется в сегменте земель производственно-складского назначения. В тоже время наличие в окружении коммерческой застройки в определенной степени положительно влияет на привлекательность оцениваемого участка, в том числе и сточки зрения возможности в перспективе перевести его под иное назначение.

Исследование рынка проводилось с использованием средств массовой информации (преимущественно интернет-порталы «AVITO» и «Domofond»).

В результате исследования рынка было выявлено достаточное количество предложений участков производственно-складского назначения.

**Таблица 5.1. Обзор предложений земельных участков
под производство в г. Казани**

№ п/п	Местоположение участка в г. Казани	Дополнительные сведения	Площадь, кв.м	Цена объекта, руб.	Удельный показатель цены, руб./кв.м	Источник информации
1	2	3	4	5	6	7
1	г. Казань, база Серебряный Ключ	Бывший тепличный комплекс и розлив артезианской воды. Кадастровые номера 16:50:310603:1 и 16:50:310603:1 два участка один 30 соток, второй 6.8 Га.	70 000	121 000 000	1 729	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-185811728
2	г. Казань, с. Усады	Два земельных участка общей площадью 3 Га 16:24:150201:679 16:24:150201:680	30 000	50 000 000	1 667	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-69413952
3	г. Казань, ул. Техническая, Приволжский район	Неподалеку от озера Кабан. Окружение: складские и производственные объекты, частная жилая застройка. Кадастровый номер: 16:50:000000:8034; лот 6 - 49 соток	4 900	24 500 000	5 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-254003072
4	г. Казань, ул. Васильченко, 1, Московский район	На территории делового центра "Союз", на границе с технополисом "Химград". Зона градостроительных регламентов: П1. Кадастровый номер: 16:50:200106:211	8 000	45 000 000	5 625	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-186442810
5	г. Казань, ул. Гладилова, 52	Зона градостроительных регламентов: Д2. Кадастровый номер: 16:50:090560:4. Окружение производственно-складские объекты.	3 160	17 000 000	5 380	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-185173265
6	г. Казань, пос. Новониколаевский	Участок 16:20:080802:163. Возможность подключения к сетям электроснабжения, газоснабжения, водоснабжения. Ж/д ветка около участка.	47 000	64 470 000	1 372	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-253989195
7	г. Казань, ул. Архангельская, 21	Кадастровый номер 16:50:090309:222. На участке холодный ангар площадью 432 кв.м. Вдоль участка проходит газ. Мощности по электроэнергии - 50 кВт.	2 600	14 000 000	5 385	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-220655868
8	г. Казань, ул. Гладилова, 55	Окружение: складские, производственные объекты. Зона КС. Кадастровый номер 16:50:090313:9. На участке капитальные строения площадью 797,8 кв.м.	2 120	9 900 000	4 670	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-185173266
9	г. Казань, ул. Тихорецкая	Земельный участок на 1-ой линии пересечения улиц Тихорецкая и Крутовская.	4 000	12 000 000	3 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-255105239
10	г. Казань, вблизи с пересечением ул. Кулагина и ул. Техническая	Рядом с Бизнес-центром «Авангард». Зона КС. Кадастровый номер: 16:50:080215:86	11 380	62 500 000	5 492	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-185173166
11	г. Казань, ул. Журналистов	Подъездные пути с пр. Победы, Сибирского тракта, улицы Журналистов. Кадастровые номера 16:50:050202:195, 16:50:050202:193.	3 260	18 000 000	5 521	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-211969192

Таблица 5.1. Продолжение

1	2	3	4	5	6	7
12	г. Казань, Горьковское шоссе	Зона градостроительных регламентов КС. Кадастровый номер: 16:50:190402:720	15 151	78 000 000	5 148	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-185172259
13	г. Казань, ул. Шосейная	Земельный участок 16:16:080503:7 под склад, цех, завод. По периметру – забор, вблизи расположен газопровод и канализация.	34 740	40 000 000	1 151	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-195633551
14	г. Казань, Горьковское шоссе, 28д	Вид разрешенного использования - производственное предприятие. Все коммуникации.	2 500	13 800 000	5 520	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-211548785
15	г. Казань, ул. Кленовая	Территория комплекса "Химград". Зона градостроительных регламентов: П1. Кадастровый номер: 16:50:200106:14	4 400	17 500 000	3 977	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-211975442
16	г. Казань, ул. Журналистов, 62	Под складские комплексы	3 623	16 500 000	4 554	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-253599533
17	г. Казань, ул. Крутовская	Разрешенное использование: для размещения коммунальных, складских объектов. Первая линия. Хорошие подъездные пути.	8 227	29 000 000	3 525	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-194215146
18	г. Казань, ул. Техническая	Коммуникации, участок ровный. Электроэнергия ТП - 1 мегават. Центральная канализация, пожарные гидранты. Первая линия. Граничит с БП ИСКОЖ.	16 600	55 000 000	3 313	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-186474429
19	г. Казань, ул. Южно-Промышленная, 3	Первая линия. Под здания и сооружения производственного назначения. Кадастровый номер 16:50:080118:293. Обременений нет.	4 722	16 900 000	3 579	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-184872449
20	г. Казань, Горьковское шоссе	Земельный участок - кадастровый номер 16:50:190402:1000, площадь 40 353 кв.м, вид разрешенного использования: производственные базы	40 353	70 000 000	1 735	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-193406948
21	г. Казань, ул. Журналистов, 62к7	Земельный участок 1Га (разделенный на 3 участка 6336, 3472, 632). Продажа от собственника.	10 000	58 000 000	5 800	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-166037711
22	г. Казань, пос. Новониколаевский	В индустриальном парке "М-7", 16:20:080802:106. Участок ровный, без построек. Готовая к эксплуатации инженерная инфраструктура: газоснабжение, водоснабжение, водоотведение, электричество, связь.	21 736	32 604 000	1 500	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-220642406
23	г. Казань, ул. Звездная, 3	Рядом с центральной железной дорогой, в черте города. Участок состоит из двух участков 2830 кв.м и 5375 кв.м, разделенных железнодорожной веткой. Электричество и все коммуникации подведены. Электрическая мощность 175 кВт. На территории большая асфальтированная площадка. На земельном участке проходит своя железнодорожная ветка.	8 205	30 000 000	3 656	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-255188585
24	г. Казань, ул. Залесная	Участки 16:50:300144:361 и 16:50:300144:95 Категория: земли населенных пунктов, зона П1, разрешенное использование: под размещение производственных объектов. Все коммуникации подведены: канализация, электричество, газоснабжение, водопровод центральный + возможность скважины.	25 701	43 000 000	1 673	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-196393033
25	г. Казань, около с. Чебокса	Продается участок промназначения 2,5 га на трассе М7 Чебокса. Первая линия удобный подъезд и съезд, в любом направлении. Газ рядом, свет на участке. Вокруг участка уложен асфальт, установлен шлагбаум	25 000	35 000 000	1 400	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-253162166

Таблица 5.1. Продолжение

1	2	3	4	5	6	7
26	г. Казань, Лаишевский район	Продам земельный участок промышленного назначения 16:24:150305:53 пл. 3 га. Участок правильной формы, ровный. Удобное месторасположение. Участок располагается между НЭФИС (Ms.Ricco) и базой X5 Retail group. Асфальтированный подъезд. Категория земель: земли промышленности и энергетики. Коммуникации: электричество и газ по границе, вода скважина. Помощь при получении ТУ на любые коммуникации и согласования.	30 000	50 000 000	1 667	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-184133606
Среднее значение:					3 578	

Проведенный анализ рынка, цен продаж и предложения земельных участков, которые были проведены в период времени, наиболее близкий к дате оценки, а также анализ корректировок, устраняющих отличия на местоположение, позволил определить следующий мониторинг цен по г. Казань:

- рыночная стоимость земельных участков под строительство объектов производственно-складского назначения в зависимости от месторасположения и близости к основным транспортным магистралям со стабильными транспортно-пешеходными потоками, железнодорожным веткам, уровня налогообложения, величины общей площади и некоторых других факторов, находится ориентировочно в диапазоне от 1400 до 5600 рублей за 1 кв.м общей площади;
- средняя цена в сегменте – 3578 руб./кв.м.

Следует также отметить, что к нижней границе стремятся участки, расположенные в районе, простирающемся в сторону завода «Казаньоргсинтез» (ул. Тэцевская, ул. Автосервисная и т.п.), либо на значительном расстоянии от жилой застройки города, т.е. за чертой городской объездной дороги.

В соответствии с федеральными стандартами оценки в разделе анализа рынка должна быть представлена информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, и содержаться обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов. Должен быть проведен анализ внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость.

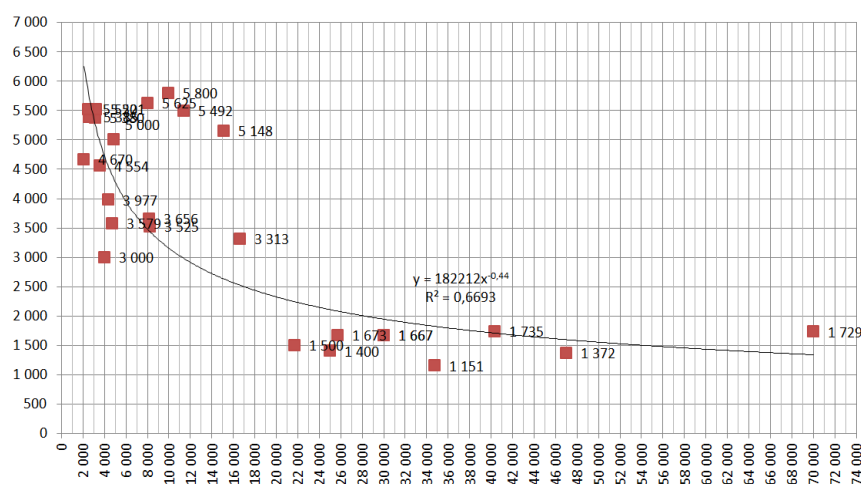
В отчете должны быть указаны количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки, информация о текущем использовании объекта оценки, а также другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.

Были выявлены основные ценообразующие факторы.

Из основных факторов следует выделить местоположение, включая близость к интенсивным транспортным магистралям, и ликвидность, отражающую изменения круга потенциальных покупателей в зависимости от размера участка, предлагаемого к продаже. Местоположение также рассматривается в разрезе окружения и близости к крупным торговым или производственным объектам. Имеет также значение транспортная доступность с точки зрения состояния дорог и обеспеченность инженерными коммуникациями.

Наибольшую ценность имеют участки, приближенные к объездным окружным дорогам, выполняющим роль транспортных артерий, обслуживающих промышленные зоны. Торговые объекты здесь ориентируются преимущественно на реализацию строительных и отделочных материалов, а также товары, необходимые для обустройства и ремонта квартиры и строительства дома. Нижняя граница цен из указанных диапазонов характерна для участков с негативным сочетанием основных ценовых факторов (местоположение, ликвидность, транспортная доступность, обеспеченность инженерными коммуникациями), а верхняя граница, соответственно, характерна для объектов, по которым рассматриваемые факторы оказывают преимущественно положительное влияние.

В отношении земельных участков производственно-складского назначения масштаб является существенной ценовой характеристикой, наблюдается зависимость между площадью объекта и удельным показателем цены предложения. Такая характеристика как «масштаб» влияет на цену в тех случаях, когда значительная площадь объекта делает его менее привлекательным по сравнению с меньшими объектами с точки зрения потенциального платежеспособного покупателя (при рассмотрении объекта целиком), т.е. круг платежеспособных покупателей объекта оценки значительно изменяется по сравнению со спросом на аналоги. Следует отметить, что скидка на масштаб снижается с увеличением площади объекта.



Фактор масштаба влияет на объект оценки таким образом, что он позиционируется около цены в диапазоне от 2500 до 3000 руб./кв.м. Однако фактор местоположения, а именно размещение вдоль транспортной магистрали с интенсивными транспортно-пешеходными потоками и значительная протяженность вдоль улицы, делает его более привлекательным относительно других объектов, широко представленных на рынке. Поэтому его стоимость должна быть несколько выше и может быть определена лишь расчетным путем.

6. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Наиболее эффективное использование имущества – это вероятный способ его эксплуатации, который является юридически разрешенным, физически возможным, разумно оправданным, экономически обоснованным, осуществимым с финансовой точки зрения и приводящим к наивысшей стоимости этого имущества.

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки, выбирается один способ использования называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Заклячая сделку купли продажи объекта, на которую опирается определение рыночной стоимости, средний покупатель предполагает в дальнейшем эксплуатировать объект согласно наилучшему использованию. Поскольку задача оценки рыночной стоимости сводится к прогнозированию наиболее вероятной цены продажи, то мы исходим из того, что объект будет приобретен именно средним покупателем и, следовательно "привязываем" объект к наилучшему и наиболее эффективному использованию.

Определение ННЭИ является результатом суждений оценщиков на основе их аналитических навыков, тем самым выражается лишь мнение, а не обусловленный факт, что представляет собой посылку для стоимостной оценки объекта.

Учитывая градостроительный регламент и юридически разрешенное использование, специфику планировочных решений, месторасположение, окружение объекта оценки и транспортную доступность, наилучшее и наиболее эффективное использование определим как строительство и эксплуатация административно-делового объекта.

7. Описание процесса оценки рыночной стоимости объекта оценки

7.1 Определение стоимости объекта сравнительным подходом

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Это способ оценки имущества путем анализа продаж объектов сравнения имущества после проведения соответствующих корректировок, учитывающих различие между ними.

Этот подход основан на принципе замещения, который гласит, что максимальная стоимость имущества определяется наименьшей ценой или стоимостью, по которой может быть приобретен другой объект эквивалентной полезности.

Данный подход к оценке рыночной стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных аналогов, недавно проданных на данном сегменте рынка или включенных в реестр на продажу. Поэтому применение данного метода возможно только при наличии достоверной и полной информации о недавних сделках купли-продажи или предложениях к продаже аналогичных объектов недвижимости.

В нашем случае нами был использован метод сравнения продаж, который описан в «Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденных Распоряжением Минимущества РФ от 07.03.2002 №568-р.

В соответствии с пунктом 22д ФСО № 7 в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

В нашем случае преимущественно используется метод количественных корректировок в сочетании с методом экспертных оценок. Количественные методы предпочтительнее, т.к. носят более объективный характер и опираются на данные рынка. Качественные методы используются в случае невозможности применения количественных.

Метод сравнения продаж применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и сооружениями, так и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- изучение рынка и выбор сделок с земельными участками, сопоставимыми с оцениваемым земельным участком;
- определение элементов, по которым осуществляется сравнение оцениваемого земельного участка с объектами-аналогами;
- 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 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.).

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.

Исследование рынка проводилось с использованием средств массовой информации, специализированных сайтов сети интернет, собственной базы данных по ценам продаж и предложения земельных участков, в результате которого были найдены предложения земельных участков, достаточно ярко и полно отражающих состояние рынка.

Для использования метода сравнения продаж считаем возможным применение данных аналогов с соответствующими корректировками.

В связи с отсутствием практики открытого доступа к информации о заключенных сделках и обнародования результатов сделок, возникла вынужденная необходимость использовать также данные о предложениях к продаже сопоставимых земельных участков. В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными Распоряжением Минимущества РФ от 07.03.2002 №568-р, при отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Обоснование выбора единицы сравнения

Единица сравнения - единица измерения, общая для оцениваемых и сопоставимых объектов недвижимости. Применяется для того, чтобы сравнивать объект оценки с объектами-аналогами по размеру. *Единица измерения – это количественная характеристика.*

В соответствии с действующим законодательством земельный участок – это часть поверхности земли, имеющая фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в государственном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю.

В данном отчете согласно анализу рынка объекта оценки показателем цены является 1 кв.м общей площади участка. Все предложения коммерческих объектов характеризуются ценой, его площадью и соответственно ценой 1 кв.м объекта. Данным показателем (стоимость 1 кв.м.) оперируют в работе все агентства недвижимости, а также сами продавцы недвижимости.

Поэтому единственно возможная единица сравнения – стоимость 1 кв.м.

Определение элементов сравнения

После выбора единицы сравнения необходимо определить основные показатели (характеристики) или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость оцениваемого объекта недвижимости посредством необходимых корректировок цен продаж сопоставимых объектов недвижимости.

Элементы сравнения – это качественные характеристики собственности и сделок, которые определяют факторы, влияющие на цену недвижимости.

Число элементов сравнения (как ценообразующих факторов) достаточно велико, в результате приходится ограничиваться только теми объективно контролируемыми факторами, которые влияют на цены сделок наиболее существенным образом. Из рассмотрения могут быть исключены те элементы сравнения, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки.

Из полученной в результате исследования рынка информации о сделках было отобрано несколько аналогов.

[Продажа](#)
[Аренда](#)
[Каталог новостроек](#)
[Еще](#)
[Дать объявление](#)
[Войти](#)

Домофонд > Продажа участков > Татарстан > Казань > Суконная слобода > Номер в каталоге: 211983143

АЙДАР

Коттеджи у моря от 8 млн.
Закрытый посёлок в Туаловском р-не. Рассрочка без процентов 6 мес. Собственный пляж!

ОТКРЫТЬ

16 000 000 РУБ.

В ипотеку за 179 147 РУБ./мес.

Выбрать ипотечную программу

Земли промназначения, 40 соток на продажу
Республика Татарстан, Казань, Приволжский район, Приволжский, Казань, Татарстан
М Суконная слобода 2,44 км

В избранное

Получать похожие объявления

1 из 2

Илья

Размещает объявления: 9 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 3
Открыть другие объекты в аренду: 3
Всего за 3 месяца: 0

8 912 910-64-15

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru
Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

vk

g

f

t

g+

Связаться с владельцем

8 912 910-64-15

Земли промназначения, 40 соток
Продается земельный участок площадью 4026 кв.м. в Республике Татарстан г. Казань, Приволжский район, ул. Техническая, Участок 33, кадастровый номер 16:50:080504:14, координаты 55.757207, 49.129249, земельный участок в собственности, обременения отсутствуют. Удобный заезд со стороны дороги.

Создать заметку

Распечатать

Получать похожие

Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Цена: 16 000 000 РУБ.
Цена за сотку: 400 000 РУБ.
Тип: Участок
Тип объекта: Промземли

Площадь: 40 соток

Дата обновления объявления: 09/09/2018

Дата публикации объявления: 14/03/2018

Номер в каталоге: 211983143

Расположение
Республика Татарстан, Казань, Приволжский район, Приволжский, Казань, Татарстан
Приволжский

М Суконная слобода 2,4 км
М Площадь Тукая 3,4 км
М Кремлёвская 4,6 км

М Аметьево 2,5 км
М Горки 3,9 км
М Проспект Победы 5 км

Этот вариант

Похожие предложения

<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-211983143>

2018 г.

стр. 29

Домофонд

Продажа

Аренда

Каталог новостроек

Еще

Дать объявление

Войти

Домофонд

> Продажа участков

> Татарстан

> Казань

> Яшьлек

> Номер в каталоге: 185172259

< К результатам поиска

Следующее >

История просмотров

ПОКОЛЕНИЕ

КВАРТИРА ОТ

1 334 570 Р

78 000 000 РУБ.

Земли промназначения, 151.5 соток на продажу

В ипотеку за 873 342 РУБ./мес.

Горьковское шоссе, Кировский, Казань, Татарстан

М Яшьлек 3,84 км

В избранное

Получать похожие объявления

Выбрать ипотечную программу

Domofond.ru

1 из 3

Связаться с владельцем

8 843 207-13-92

Земли промназначения, 151.5 соток

Локация и транспортная доступность: Кировский район Казани, первая линия Горьковского шоссе, выезд из города в сторону М7.

Окружение: Автозаправки, автосалоны, логистический центр, офисы, складские постройки.

Трафик: Очень высокий автомобильный трафик

Зона градостроительных регламентов: КС.

Возможные варианты использования: строительство торговых, административных, офисных, складских объектов, объектов технического обслуживания транспортных средств (автомойки, автосервисы), автосалонов.

Кадастровый номер: 16:50:190402:720

возможен торг при единовременной оплате. Возможна продажа части участка.

Создать заметку

Распечатать

Получать похожие

Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Цена: 78 000 000 РУБ.	Площадь: 151,5 соток
Цена за сотку: 514 851 РУБ.	Дата обновления объявления: 26/09/2018
Тип: Участок	Дата публикации объявления: 20/06/2017
Тип объекта: Промземли	Номер в каталоге: 185172259

Расположение

Горьковское шоссе, Кировский, Казань, Татарстан

Кировский

М Яшьлек 3,8 км

М Северный вокзал 4,2 км

М Козья Слобода 5 км

Это предложение Похожие предложения

Супермаркет Недвижимости

СУПЕРМАРКЕТ НЕДВИЖИМОСТИ

Размещает объявления: 1 год 5 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 123
Всего за 3 месяца: 22

8 843 207-13-92

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

vk

g+

f

t

8+

Банкротство физических лиц под ключ

sodeystvie.net

Заборы Фрунзе — Ваш лучший выбор!

Domofond.ru Продажа Аренда Каталог новостроек Еще ▾ Дать объявление ★ Войти ▾

Домофонд > Продажа участков > Татарстан > Казань > Аметьево > Номер в каталоге: 186474429 < К результатам поиска Следующее >

55 000 000 РУБ.

В ипотеку за 615 818 РУБ./мес.

Земли промназначения, 166 соток на продажу

Республика Татарстан, Казань, Приволжский район,
Приволжский, Казань, Татарстан

Аметьево 3,04 км

Избранное

Получать похожие объявления

Выбрать ипотечную программу

PLUR

Размещает объявления: 6 лет 9 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 2
Открыть другие объекты в аренду: 9
Всего за 3 месяца: 9

8 917 877-38-36

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

VK O F T G+

Связаться с владельцем

8 917 877-38-36

Земли промназначения, 166 соток

Продаю отличный участок пром назначения 1,6 Га. Коммуникации, участок ровный. Заезд на участок с ул. Техническая. Электротенергия ТП 1 мегават. Центральная канализация, водоканал, пожарные гидранты. Есть трехэтажное здание. Первая линия. Граничит с территорией Бизнес-Парк ИСКОЖ

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки ▾

Информация о предложении

Цена: 55 000 000 РУБ.	Площадь: 166 соток
Цена за сотку: 331 325 РУБ.	Дата обновления объявления: 24/09/2018
Тип: Участок	Дата публикации объявления: 20/07/2017
Тип объекта: Промземли	Номер в каталоге: 186474429

Расположение

Республика Татарстан, Казань, Приволжский район, Приволжский, Казань, Татарстан
Приволжский

Аметьево 3 км

Горки 4 км

Проспект Победы 4,8 км

Суكونная слобода 3,5 км

Площадь Тукая 4,6 км

Это предложение Похожие предложения

Открыть в Яндекс Картах © Яндекс, © OpenStreetMap contributors Условия использования

Продажа

Аренда

Каталог новостроек

Еще

Дать объявление

Войти

Домофонд
> Продажа участков
> Татарстан
> Казань
> Аметьево
> Номер в каталоге: 258668524

< К результатам поиска
Следующее >

МЕТАЛЛОЧЕРЕПИЦА

СТАЛЬНОЙ Бархат

24 900 000 РУБ.

В ипотеку за 278 798 РУБ./мес.

Выбрать ипотечную программу

Земли промназначения, 57 соток на продажу

Казань, Республика Татарстан, Техническая улица, 23А, Приволжский, Казань, Татарстан

Аметьево 3,16 км

В избранное

Получать похожие объявления

8 960 048-40-98

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

vk

g

f

tw

g+

Связаться с владельцем

8 960 048-40-98

Земли промназначения, 57 соток

Продается земельный участок площадью 5 700 кв.м. по адресу г.Казань, ул. Техническая 23А, назначение: под административные, бытовые и производственные здания и сооружения. Электричество: возможность подключения до 500 кВт. Имеется возможность подключения к газу

Создать заметку

Распечатать

Получать похожие

Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Цена: 24 900 000 РУБ.

Цена за сотку: 436 842 РУБ.

Тип: Участок

Тип объекта: Промземли

Площадь: 57 соток

Дата обновления объявления: 08/10/2018

Дата публикации объявления: 08/10/2018

Номер в каталоге: 258668524

Расположение

Казань, Республика Татарстан, Техническая улица, 23А, Приволжский, Казань, Татарстан

Приволжский

Аметьево 3,2 км

Горки 4,1 км

Проспект Победы 4,8 км

Суконная слобода 3,7 км

Площадь Тукая 4,8 км

Это предложение

Похожие предложения

Открыть в Яндекс.Картах

© Яндекс, © OpenStreetMap contributors

Условия использования

<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-258668524>

Для использования метода сравнения продаж считаем возможным применение данных аналогов с соответствующими корректировками.

Для определения рыночной стоимости земельного участка воспользуемся корректировками. В качестве критериев сравнения оцениваемого земельного участка и аналогов выделим следующие параметры:

1. Состав передаваемых прав на земельный участок (право собственности, право аренды, совокупность имущественных прав).
2. Условия финансирования.
3. Условия продажи.
4. Дата продажи.
5. Местоположение земельного участка.
6. Масштаб участка.
7. Наличие (отсутствие) коммуникаций.
8. Физические характеристики участка (конфигурация участка, рельеф и др.).
9. Единицы сравнения (площадь земельного участка).

В нашем случае введение поправок на состав передаваемых прав, условия финансирования и дату продажи, а также некоторые другие отраженные в справочнике факторы, не потребовалось.

Во всех рассматриваемых случаях с участками-аналогами передавались права собственности. При заключении договоров купли-продажи во всех рассматриваемых случаях предполагалась единовременная оплата, без рассрочки. Условия продажи во всех случаях были типичными, рыночными. Все предложения объектов-аналогов действовали на дату оценки.

Считаем, что поправка на назначение и разрешенное использование не требуется. Корректировка на физические характеристики участка также не требуется. Принятые в качестве аналогов земельные участки имеют приближенно сопоставимую форму и рельеф.

Рассмотрим особенности корректировок по отдельным элементам сравнения.

Корректировка на торг.

В связи с отсутствием практики открытого доступа к информации о заключенных сделках и обнародования результатов сделок, использованы данные о предложениях к продаже сопоставимых земельных участков. Поправка на уторгование определялась на основе «Справочника оценщика недвижимости – 2017. Земельные участки» (научное руководство издания, общее редактирование: Лейфер Л. А., кандидат технических наук, научный руководитель ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2017 г., ISBN 978-5-9500835-9-4). Скидка на торг принята на уровне среднего значения из интервала – 17,3%.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,5%	7,4%	15,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,3%	6,4%	14,2%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,7%	9,6%	19,8%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,9%	6,7%	15,1%
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,8%	5,1%	12,6%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,7%	8,9%	18,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	12,0%	7,7%	16,2%

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	17,3%	11,4%	23,2%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,4%	10,1%	20,7%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,0%	13,1%	28,9%
4.1. Земельные участки под МЖС	15,7%	10,1%	21,4%
4.2. Земельные участки под ИЖС	13,8%	8,6%	19,1%
5. Земельные участки под объекты рекреации	19,7%	12,6%	26,8%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,2%	11,2%	23,1%

Корректировка на местоположение.

Сопоставимые земельные участки могут находиться в разных районах, различающихся по уровню цен, и иметь отличное друг от друга окружение, влияющее на уровень конкуренции и экономическую привлекательность.

В нашем случае следует учесть, что оцениваемый участок имеет производственно-складское назначение. Цены на земельные участки производственно-складского назначения как по окраине города, так и по его центральной части носят более или менее однородный характер в отличие от цен на другие типы недвижимости (например, участки торгового назначения). Для организации многих видов производств более важна экономия на накладных расходах, нежели близость к центру города и стабильным покупательским потокам. Многие предприниматели предпочитают открывать производство в периферийных районах. Такое положение в значительной степени сужает разрыв цен на производственно-складские участки в разных частях города.

Местоположение производственно-складских участков рассматривается с точки зрения транспортной доступности и удобства подъезда для большегрузного автомобильного и железнодорожного транспорта, близости транспортных узлов, наличия развитой инженерной сети в микрорайоне. Причем, чем крупнее объект производственно-складского назначения, тем менее выражены различия по ценам в зависимости от местоположения. В нашем случае оцениваемый участок и предполагаемый к размещению на нем объект вполне можно отнести к относительно крупным объектам.

В тоже время необходимо принять во внимание, что оцениваемый участок расположен вдоль транспортной магистрали с интенсивными транспортно-пешеходными потоками.

Поправка определена на основе «Справочника оценщика недвижимости – 2017. Земельные участки» (научное руководство издания, общее редактирование: Лейфер Л. А., кандидат технических наук, научный руководитель ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2017 г., ISBN 978-5-9500835-9-4).

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, граничащих с красной линией, к удельной цене аналогичных участков, отдаленных от красной линии	1,29	1,26	1,31

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, граничащих с красной линией, к удельной цене аналогичных участков, отдаленных от красной линии	1,29	1,17	1,41

Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций.

Сопоставимые земельные участки имеют в равной степени инженерные коммуникации и/или условия (возможность) подключения к ним.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,17	1,15	1,18
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,15	1,18
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,15	1,14	1,15
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,15	1,17
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,15	1,14	1,15
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,16	1,15	1,17

Корректировка на масштаб объекта.

В оценочной практике к одному из ценообразующих факторов зачастую относят «размер или масштаб объекта оценки», исходя из постулата, что площадь объекта влияет на его ликвидность на открытом рынке. Необходимость внесения поправки на масштаб обусловлена лишь в тех случаях, когда по данным рынка четко прослеживается закономерность, отражающая снижение удельной стоимости единицы площади объекта при увеличении его общей площади.

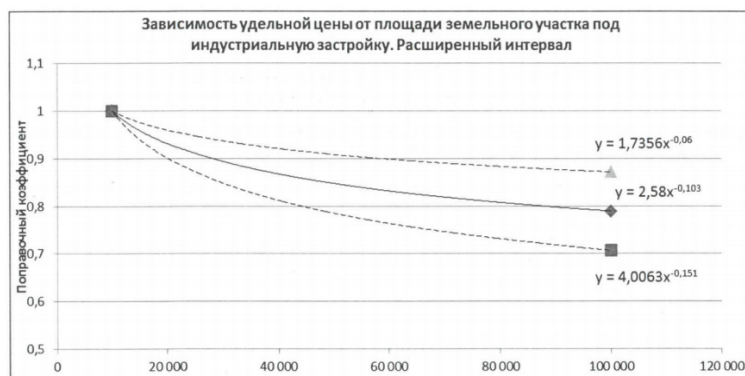
Такая характеристика как «масштаб» влияет на цену в тех случаях, когда значительная площадь объекта делает его менее привлекательным по сравнению с меньшими объектами с точки зрения потенциального платежеспособного покупателя (при рассмотрении объекта целиком), т.е. круг платежеспособных покупателей объекта оценки значительно изменяется по сравнению со спросом на аналоги. Следует отметить, что скидка на масштаб снижается с увеличением площади объекта.

Небольшие объекты более ликвидны, т.к. количество потенциальных покупателей небольших объектов больше. Крупные объекты недвижимости в состоянии приобрести крайне ограниченное количество лиц.

Необходимость внесения поправки на масштаб обусловлена лишь в тех случаях, когда по данным рынка четко прослеживается закономерность, отражающая снижение удельной стоимости единицы площади объекта при увеличении его общей площади.

Корректировка на масштаб определена на основе «Справочника оценщика недвижимости – 2017. Земельные участки» (научное руководство издания, общее редактирование: Лейфер Л. А., кандидат технических наук, научный руководитель ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2017 г., ISBN 978-5-9500835-9-4).

В справочнике приведена зависимость удельной цены от величины площади, построен график с наложением степенной линии тренда. Полученная зависимость имеет следующий вид: $2,58 \cdot S^{-0,103}$. На основе данной зависимости рассчитываются корректировки на масштаб по формуле: $(2,58 \cdot S_{\text{оо}}^{-0,103}) / (2,58 \cdot S_{\text{оа}}^{-0,103}) - 1$, где $S_{\text{оо}}$ и $S_{\text{оа}}$ – площадь объекта оценки и объекта-аналога соответственно.



Следует отметить, что получаемые в результате арифметических расчетов значения отображаются как целые числа по правилам округления. Однако в реальности расчет производится с применением компьютерной техники в электронных таблицах Excel без округления промежуточных значений.

В соответствии с ФСО-1 п. 22в оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов. В этой связи поясняем следующее.

В расчетах при определении рыночной стоимости следует в наибольшей мере исходить из рыночных данных. Все методы, способы и процедуры оценки должны основываться на критериях, имеющих рыночное происхождение. Логика оценщика должна следовать логике основных субъектов анализируемого сегмента рынка. Принципы, лежащие в основе применяемых методов оценки, в максимальной степени должны соответствовать типичной мотивации основных субъектов соответствующего сегмента рынка недвижимости.

За стоимость объекта оценки по методу сравнения продаж принимается средневзвешенная величина скорректированных цен объектов-аналогов.

В данном случае скорректированные цены по удельному показателю существенным образом не отличаются друг от друга (разбег цен от среднего значения +8%/-9%). Поэтому согласование скорректированных цен осуществляется без применения весов значимости. Как правило, исходя из

принципа осторожности наибольшим значениям присваивается наименьший удельный вес. Связано это с практикой выставления объектов на продажу. Продавцы при первоначальном предложении предпочитают декларировать изначально достаточно высокие цены, дабы не прогадать и не продешевить, а затем в течение определенного срока снижать цену. В результате цены предложений в конкретный момент времени могут с разной степенью отклоняться от возможной в перспективе цены сделки.

Считаем, что подобный эффект можно устранить именно путем присвоения наименьших весов максимальным скорректированным значениям.

В нашем случае за рыночную стоимость земельного участка принимается среднеарифметическая величина скорректированных цен объектов-аналогов.

Таблица 7.1. Расчет стоимости участка на основе внесения поправок в цены сопоставимых объектов по элементам и единицам сравнения

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Сопоставимые объекты							
		Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский район, ул. Техническая земельный участок	г. Казань, Приволжский район, ул. Техническая, земельный участок 16:50:080504:14	г. Казань, Кировский район, Горьковское шоссе, земельный участок 16:50:190402:720	г. Казань, Приволжский район, ул. Техническая, часть земельных участков 16:50:080533:134, 16:50:080533:119	г. Казань, Приволжский район, ул. Техническая, 23а часть земельного участка 16:50:080533:134	Источник информации:			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Цена аналога	руб.	–	16 000 000		78 000 000		55 000 000		24 900 000	
Общая площадь	кв.м	15 000	4 026		15 151		16 600		5 700	
Цена в удельном измерении	руб./кв.м	–	3 974		5 148		3 313		4 368	
Корректировка №1										
Торг	–	не уместен	уместен		уместен		уместен		уместен	
Корректировка	–	–	-17,3%	-688	-17,3%	-891	-17,3%	-573	-17,3%	-756
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	3 287		4 258		2 740		3 613	
Корректировка №2										
Расположение	–	зона КС, первая линия	вторая линия		первая линия		вторая линия		вторая линия	
Корректировка	–	–	29%	953	0%	0	29%	795	29%	1 048
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	4 240		4 258		3 535		4 660	
Корректировка №3										
Наличие коммуникаций	–	доступны	аналогично		аналогично		аналогично		аналогично	
Корректировка	–	–	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	4 240		4 258		3 535		4 660	
Корректировка №4										
Коэффициент масштаба	–	0,958	1,097		0,957		0,948		1,059	
Корректировка	–	–	-12,7%	-537	0,1%	4	1,0%	37	-9,5%	-442
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	3 703		4 262		3 572		4 218	
Согласование										
Балл	–	–	5,000		5,000		5,000		5,000	
Удельный вес	–	–	25,0%		25,0%		25,0%		25,0%	
Стоимость по методу сравнения (округленно)	руб.	–	59 080 000							
- в удельном измерении	руб./кв.м	–	3 939							

7.2 Обоснование отказа от использования иных подходов к оценке

Доходный подход к оценке строится на постулате, что земельный участок можно освоить таким образом, что в результате проекта по строительству сформируется часть дохода, которая приходится на землю. В отношении земельных участков под производственно-складское назначение затруднительно прогнозировать часть дохода, которая приходится на землю, т.к. последняя сильно зависит от степени застройки. Последняя же сильно колеблется на рынке. Соответственно, получаемая стоимость будет иметь серьезную погрешность, а потому доходный подход не применим.

7.3 Согласование результатов

Согласование – получение итоговой величины стоимости объекта оценки как обоснованного обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Оценщик определяет, в какой степени результат того или иного подхода соответствует данным рынка, не противоречит ли им, руководствуясь критериями согласования, такими как: соответствие используемого подхода цели, назначению оценки, типу оцениваемой недвижимости и т.п.; точность расчетов, прогнозов, предположений, проведенных в рамках применения каждого подхода, достоверность и актуальность использованной информации. На основании проведенного тщательного анализа и профессионального опыта оценщик определяет окончательное значение стоимости путем взвешивания результатов, полученных применением различных подходов.

Степень развития рынка недвижимости на дату оценки, наличие достаточного объема информации по сделкам с сопоставимыми объектами для проведения достоверного сравнительного анализа, позволили применить метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода для определения рыночной стоимости земельного участка.

Доходный подход в большей степени применим относительно объектов коммерческой недвижимости, имеющих экономически привлекательное месторасположение. Доходный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов в соответствии с требованиями инвестора. Требования к конечной отдаче отражают различия в рисках, учитывая тип недвижимости, местоположение, условия и возможности регионального рынка и др.

В нашем случае методы доходного подхода не применимы, т.к. степень застройки оцениваемого участка спрогнозировать невозможно. Кроме того, затруднительно спрогнозировать профиль или направление деятельности предполагаемого к возведению объекта, что влияет на доходность проекта существенным образом.

Учитывая характер, тип оцениваемых земельных участков, их местоположение, считаем, что сравнительный подход достоверно отражает величину рыночной стоимости.

***Рыночная стоимость объекта оценки
округленно составляет:
59 080 000 (Пятьдесят девять миллионов
восемьдесят тысяч) рублей.***

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

8.1 Источники информации об объекте оценки

Оценщик при проведении оценки использовал следующие документы, предоставленные Заказчиком:

1. Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 24.09.2018;
2. Данные сайта "Публичная кадастровая карта" maps.rosreestr.ru/PortalOnline;
3. Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online на сайте Росреестра.

8.2 Используемая информация

Объект оценки осмотрен оценщиком лично. При проведении оценки оценщик использовал полученные от заказчика технические параметры и характеристики оцениваемого имущества. В случае отсутствия таковых производились собственные замеры, но с точностью достаточной для целей настоящего отчета.

Анализ рынка был проведен преимущественно на основе открытых источников в сети Интернет. Информация по объектам-аналогам, использованным при проведении оценки, соответствующие ссылки на адреса страниц и копии распечаток (так называемые скриншоты, т.е. снимки экранов) приведены в разделах отчета, в которых непосредственно применялись.

Иные использованные информационно-аналитические материалы, нормативная и методическая литература представлены в расчетных таблицах и тексте отчета также в тех его частях, где непосредственно применяются. Из наиболее важных следует указать Справочники оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л.А. (издания Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород).

9. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

В рамках настоящей оценки под допущениями понимается то, что изначально принимается за истину и не требует проверки. Ограничительные условия – это пределы применения полученного результата. Принятые допущения непосредственно влияют на ограничения, поэтому данные формулировки приводятся в комплексе.

Сертификат качества оценки, являющийся частью настоящего отчета, ограничивается следующими условиями (принятые допущения при оценке объекта, ограничения и пределы применения полученного результата, общие условия о применении полученного результата):

1. Оценщик не несет ответственности за достоверность установленных юридических прав на оцениваемое имущество, вывод о которых был сделан на основании документов, предоставленных заказчиком. Проверка правового положения объекта не проводилась. При оценке оценщики исходили из предположения, что объект оценки не заложен и не обременен долговыми обязательствами и ограничениями на возможное использование (правами третьих лиц).

2. Оценщик не несет ответственность за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации или другой информации.

3. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

4. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с заказчиком или официального вызова суда.

5. При проведении оценки оценщик предполагал отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

6. Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

7. Обмерные работы оценщиком не выполнялись. Значения площадей использованы из документации, предоставленной заказчиком.

8. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

9. Мнение оценщика относительно 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 оцениваемого имущества.

10. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более шести месяцев.

11. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.

12. Относительно косвенных налогов (НДС и т.п.) допускаем следующее. Поскольку, «Рыночная стоимость понимается, как стоимость имущества, рассчитанная безотносительно торговых издержек и без учета каких-либо сопутствующих налогов» (Стандарт № 1 «Международных стандартов оценки» п.п. 3.3), оценщик не обязан выделять налог на добавленную стоимость (или какие-либо другие налоги и начисления) в определенной стоимости объекта оценки.

В связи с этим подразумевается, что оценочная стоимость является окончательной стоимостью реализации имущества (окончательной ценой сделки), то есть в тех случаях, когда действия с объектом оценки предусматривают необходимость начисления НДС (или других аналогичных налогов и начислений), следует принимать стоимость объекта оценки, указанную в отчете об оценке, как стоимость, включающую НДС (или другие аналогичные налоги и начисления); в тех случаях, когда действия с объектом оценки не предусматривают необходимость начисления НДС (или других аналогичных налогов и начислений), следует принимать стоимость объекта оценки, указанную в отчете об оценке, как стоимость, не включающую НДС (или другие аналогичные налоги и начисления).

10. Применяемые стандарты оценки

Оценка была произведена, а отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального Закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральных стандартов оценки:

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

При оценке земельных участков из состава объекта оценки были использованы:

- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества РФ от 07.03.2002 № 568-р;
- Методические рекомендациями по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 № 1102-р.

Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, осуществивший оценку в рамках настоящего отчета, идентичны федеральным стандартам оценки.

11. Декларация качества оценки

Подписавший данный отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствие с имеющимися у него данными:

1. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.
2. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
3. Вознаграждение оценщика и юридического лица, с которым он заключил трудовой договор, не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
4. Оценка была произведена, а отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального Закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральных стандартов оценки.
5. Оценщик лично произвел осмотр оцениваемого имущества.