

ОТЧЕТ № 138/8
об оценке рыночной стоимости

**земельного участка
К№ 16:20:110901:163
общей площадью 14979 кв.м,**

расположенного по адресу:
Республика Татарстан,
Зеленодольский муниципальный район,
Айшинское сельское поселение

по состоянию на 24.04.2017

Заказчик: ООО «ОйлТэк»

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

Гражданская ответственность оценщика застрахована в
ОАО «АльфаСтрахование»: страховой полис № 4991R/776/00603/7,
период страхования с 18.03.2017 по 17.03.2018,
страховая сумма 30 млн. руб.

2017 г.

**Конкурсному управляющему
ООО «ОйлТэк»
Онуфриенко Ю. В.**

Уважаемый Юрий Вячеславович !

По Вашему запросу и в соответствии с договором нами была произведена оценка рыночной стоимости земельного участка К№ 16:20:110901:163 площадью 14979 кв.м, расположенного по адресу: Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, Айшинское сельское поселение.

Оценка земельных участков выполнена по состоянию на **24 апреля 2017 года**. Проверка правового положения объекта не проводилась.

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 произведена в соответствии с требованиями Федерального Закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральных стандартов оценки (ФСО №№ 1, 2, 3, 7).

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:

***13 035 000 (Тринадцать миллионов тридцать
пять 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 ОЦЕНИКЕ	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 С ПРИВЕДЕНИЕМ ФОТОГРАФИЙ	14
4.3 АНАЛИЗ НАЛИЧИЯ/ОТСУТСТВИЯ ОБРЕМЕНЕНИЙ.....	15
5. Анализ рынка земельных участков	16
6. Анализ наиболее эффективного использования	17
7. Описание процесса оценки рыночной стоимости объекта оценки	18
7.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	18
7.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ УЛУЧШЕНИЙ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.....	26
7.3 ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	28
7.4 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ...	28
8. Источники информации об объекте оценки	30
9. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	30
10. Применяемые стандарты оценки	31
11. Декларация качества оценки	31

ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Общие сведения

1.1 Задание на оценку

Объект оценки

Земельный участок К№ 16:20:110901:163 общей площадью 14979 кв.м

Адрес: Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, Айшинское сельское поселение

Имущественные права на объект оценки

Земельный участок на праве собственности принадлежит ООО «ОйлТэк» ИНН 1648031018.
Предоставленные документы:

- Свидетельство о государственной регистрации права 16-АМ 642101 от 02.08.2013, запись регистрации 16-16-22/063/2011-308 от 03.11.2011.

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

Результаты осмотра должны быть оформлены в виде фотографий и общей оценки состояния объекта. Фотографии должны отражать факторы, влияющие на стоимость наиболее существенным образом и учитываемые в дальнейшем при оценке. Приложенных к отчету об оценке фотографий 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 купли-продажи в рамках конкурсного производства в соответствии с действующим законодательством

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

24 апреля 2017 года

Срок проведения оценки

Разумные сроки для качественного выполнения работы

1.2 Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Заказчик оценки

ООО «ОйлТэк»

ИНН 1648031018 ОГРН 1111673000834, дата присвоения ОГРН – 01.04.2011

Адрес: Республика Татарстан, Зеленодольский район, п.г.т. Васильево, ул. Ленина, д. 37

Оценщик

Индивидуальный предприниматель Шайдуллин Руслан Фаритович

ИНН 165101126867 ОГРНИП 304165109300207

Паспорт 92 03 368355 выдан Ахтубинским ОВД гор. Нижнекамска Республики Татарстан
дата выдачи 21.05.2002 код подразделения 162-021

Адрес: Республика Татарстан, г. Казань, пр. Победы, 18Б, оф. 315

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

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 квалификации

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

ОАО «АльфаСтрахование»: страховой полис № 4991R/776/00801/6,

период страхования с 18.03.2016 по 17.03.2017, 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 № 138 от 14.03.2017

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Земельный участок К№ 16:20:110901:163 общей площадью 14979 кв.м

Адрес: Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, Айшинское сельское поселение

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Земельный участок

Затратный подход – обоснован отказ от использования

Сравнительный подход – 659 000 руб.

Доходный подход – обоснован отказ от использования

Улучшения земельного участка (благоустройство в виде площадки и ограждения)

Затратный подход – обоснован отказ от использования

Сравнительный подход – 12 376 000 руб.

Доходный подход – обоснован отказ от использования

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость объекта оценки – **13 035 000 руб.**

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Рассчитанная величина рыночной стоимости применяется при определении начальной цены на публичных торгах

Дата составления и порядковый номер отчета

24 апреля 2017 года Порядковый № 138/8

Балансовая стоимость объекта оценки по данным бухгалтерского учета

785 274 руб.

2. Результаты оценки

Таблица 2.1 Результаты оценки

Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Рыночная стоимость, руб.	Удельный показатель, руб./кв.м
Земельный участок	16:20:110901:163	14 979	13 035 000	870

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

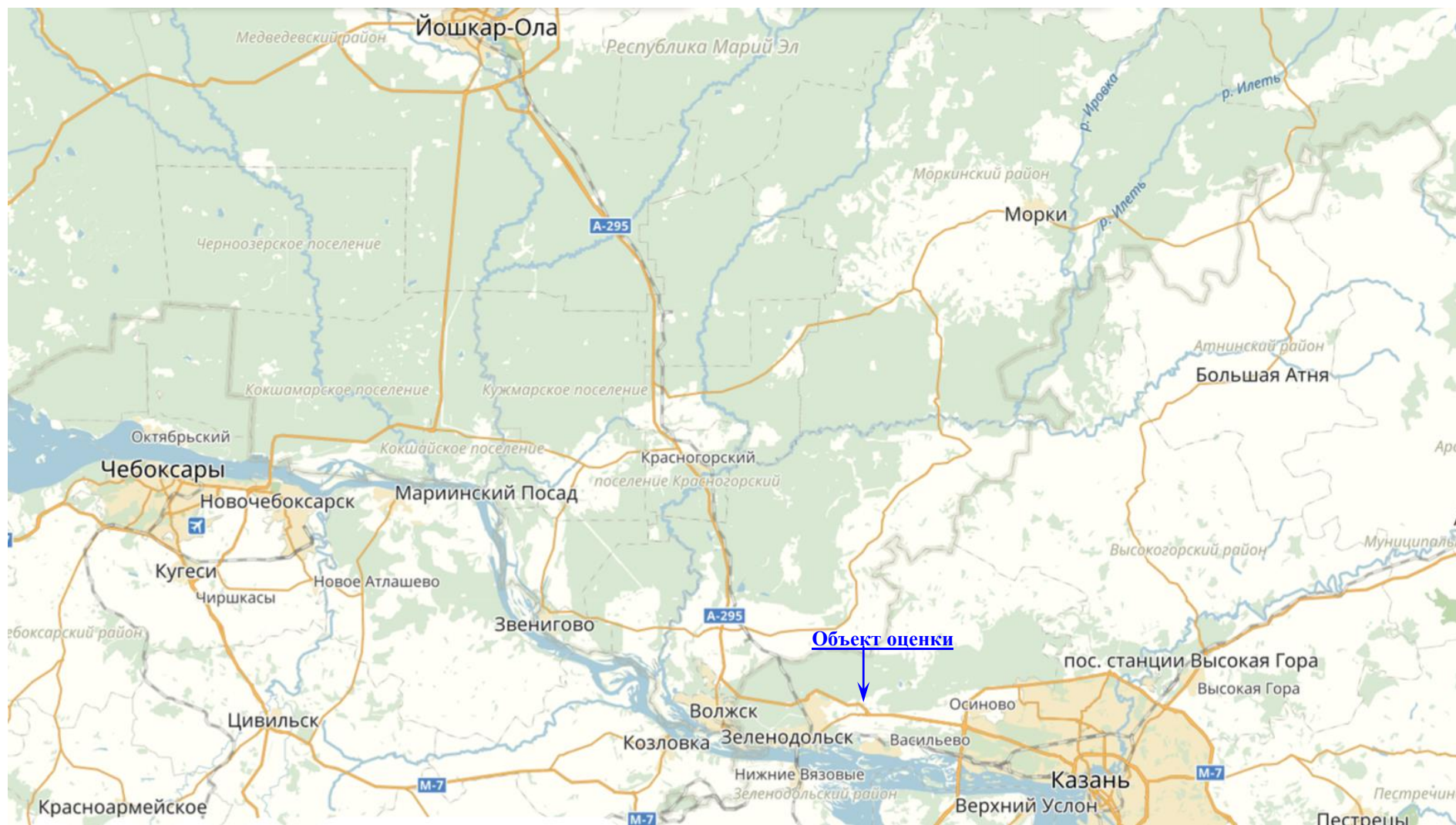


Рис. 1. Размещение объекта оценки относительно крупных городов



Рис. 2. Вид ближайших населенных пунктов со спутника



Рис. 3. Окружение объекта оценки

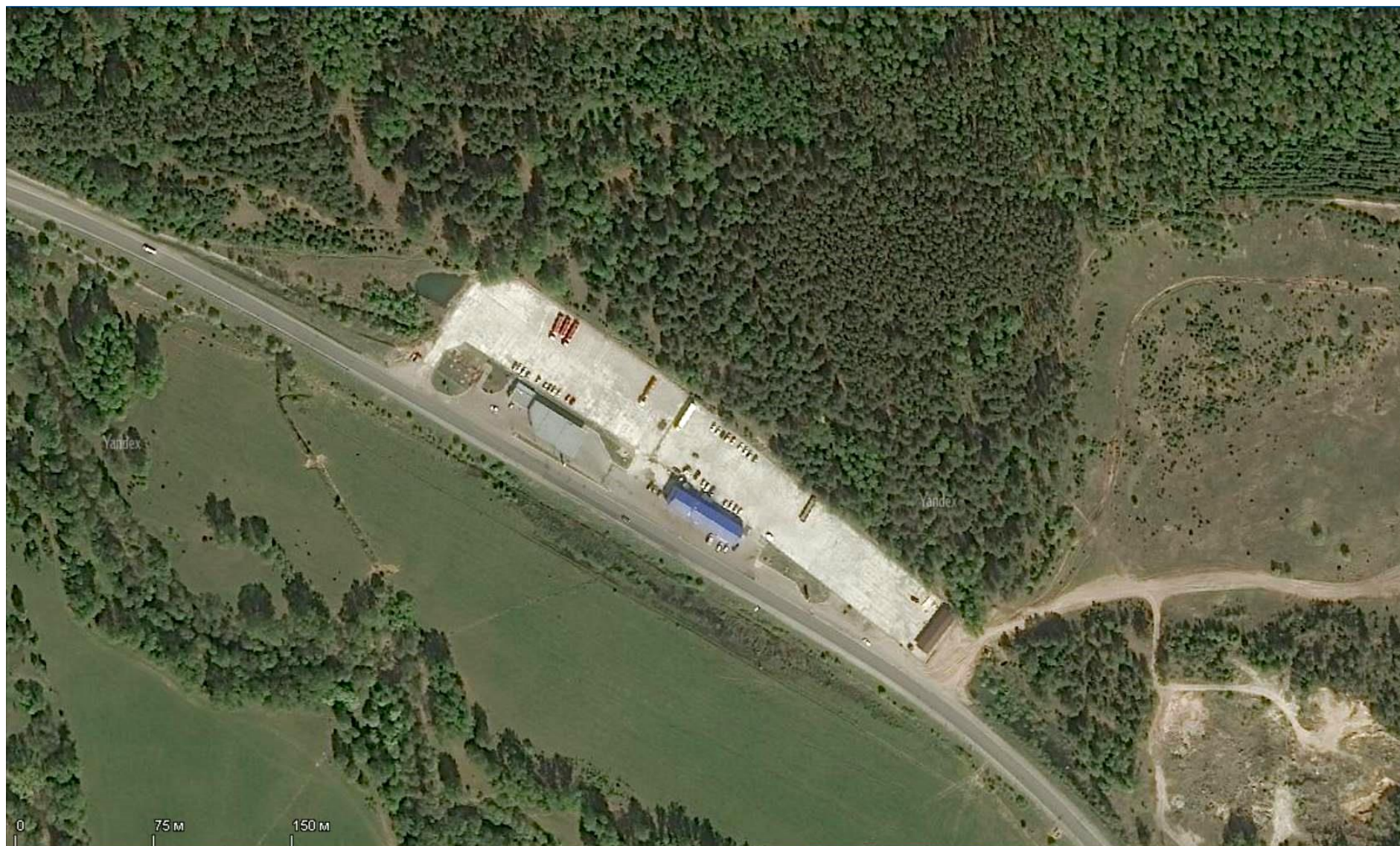


Рис. 4. Территория объекта оценки

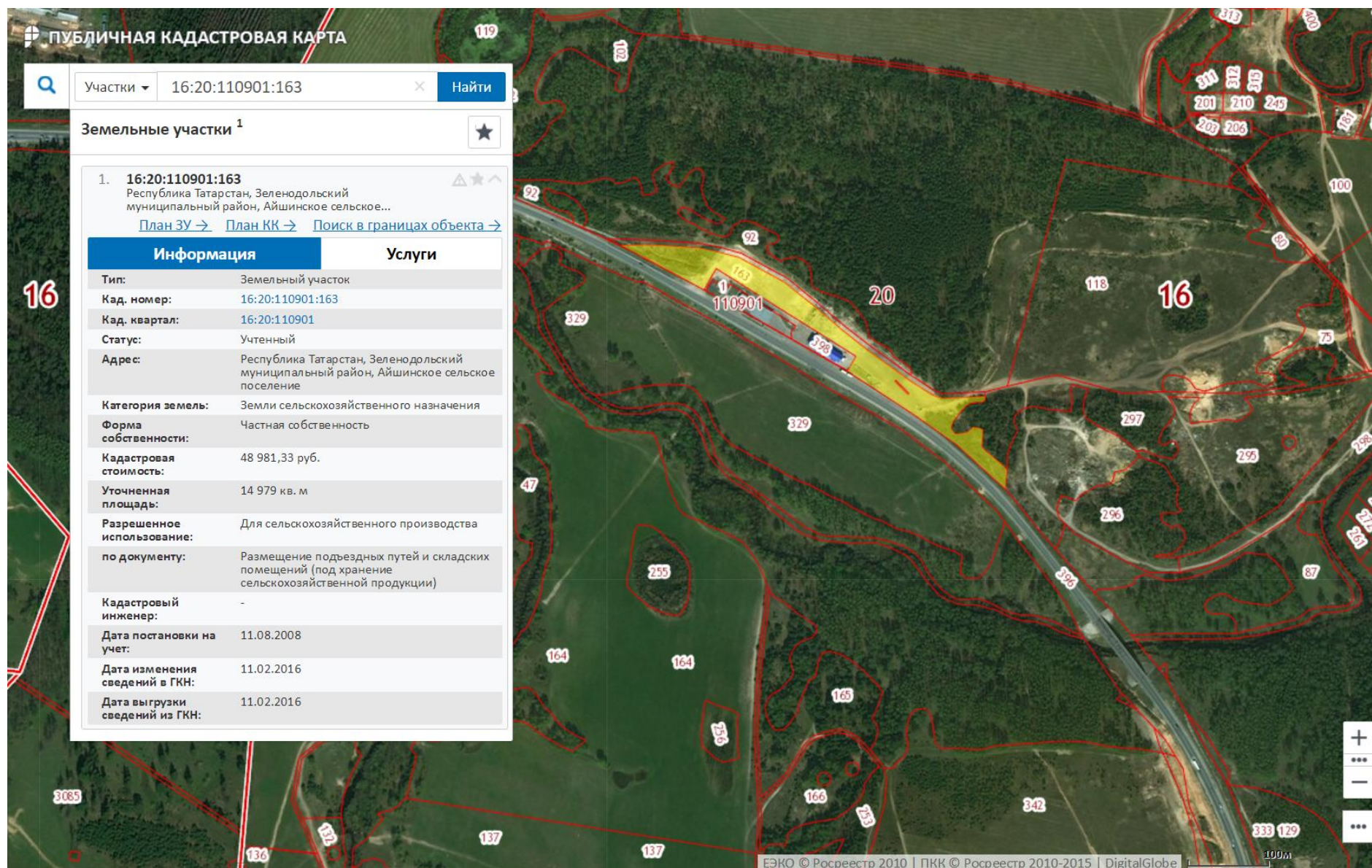


Рис. 5. Данные публичной кадастровой карты

4.2 Количественные и качественные характеристики с приведением фотографий

Объект оценки – земельный участок, прилегающий к территории АЗС и зданию придорожной гостиницы.

Земельный участок в настоящее время представляет собой стоянку для большегрузного и легкового транспорта: имеет бетонное покрытие и огорожен по периметру.

Ниже приведены физические и технические параметры согласно данным кадастровых паспортов земельных участков и данным публичной кадастровой карты - <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline>.

Таблица 4.1 Описание объекта оценки

Кадастровый номер	16:20:110901:163
Местоположение	Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, Айшинское сельское поселение
Общая площадь земельного участка, кв.м	14 979
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Целевое назначение (разрешенное использование)	Размещение подъездных путей и складских помещений (под хранение сельскохозяйственной продукции)
Рельеф участка	Ровный
Предоставленные документы	Свидетельство о государственной регистрации права 16-АМ 642101 от 02.08.2013, запись регистрации 16-16-22/063/2011-308 от 03.11.2011
Правовой статус	Собственность
Кадастровая стоимость	48 981,33 руб. или 3,27 руб./кв.м





4.3 Анализ наличия/отсутствия обременений

Оценщик не несет ответственности за достоверность установленных юридических прав на оцениваемые земельные участки, вывод о которых был сделан на основании документов, предоставленных заказчиком. Проверка правового положения объекта не проводилась.

Расчет стоимости произведен 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.

← → ↻ [ROSREESTR \[RU\]](https://rosreestr.ru) | https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/!ut/p/z1/pVHLboMwEPyaXON1yPvmpChtoz7TP 🔍 ☆ 🟢 🖨️ ⋮

Земельный участок

[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер:	16:20:110901:163
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	11.08.2008
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства
Площадь:	14979
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	48981,33
Дата внесения стоимости:	04.07.2013
Дата утверждения стоимости:	01.01.2012
Адрес (местоположение):	Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, Айшинское сельское поселение
Дата обновления информации:	11.02.2016
Форма собственности:	

Права и ограничения

Право	Ограничение
№ 16-16-22/063/2011-308 от 03.11.2011 (Собственность)	№ 16-16-22/024/2013-194 от 09.04.2013 (Ипотека)

[Найти объект на публичной кадастровой карте](#)

[Сформировать запрос](#)

[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

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](#)

[Сервис для взаимодействия с саморегулируемыми организациями](#)

5. Анализ рынка земельных участков

Таблица 5.1 Предложения по продаже земельных участков
сельскохозяйственного назначения

№ п/п	Адрес, местоположение	Описание объекта	Площадь, га	Цена предложения, руб.	Удельный показатель, руб./кв.м	Источник информации
1	Республика Татарстан, Около села Высокая Гора	Земельный участок сельскохозяйственного назначения	1.6	4 000 000	250	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-173857789
2	Республика Татарстан, Высокогорский район, (ТИМОШКИНО) Шапшинское СП	Земельный участок сельскохозяйственного назначения	15	11 250 000	75	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-175766599
3	Республика Татарстан, Большие Кургузи, Казань	Земельный участок сельскохозяйственного назначения	1.5	1 500 000	100	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-181566209
4	Республика Татарстан, Высокогорский район, д. Теплый Ключ	Земельный участок сельскохозяйственного назначения	3.5	600 000	17	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-144375064
5	Республика Татарстан, Лайшевский район, с. Смолдеярово	Земельный участок сельскохозяйственного назначения	143	21 450 000	15	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-144266324
6	Республика Татарстан, Высокогорский район, д. Куркачи	Земельный участок сельскохозяйственного назначения	18	2 160 000	12	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-166413469
7	Республика Татарстан, Лайшевский район, около п. Мысовский	Земельный участок сельскохозяйственного назначения	10.7	2 000 000	19	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-laishevo-165693541
8	Республика Татарстан, Лайшевский район, с. Кирби	Земельный участок сельскохозяйственного назначения	4.5	900 000	20	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-laishevo-155786172

В результате проведенных исследований рынка было выявлено, что по месторасположению участки сельскохозяйственного назначения более востребованы вблизи крупных городов, а также в целом около населенных пунктов.

В качестве верхней границы ценового диапазона можно указать то обстоятельство, что земельные участки из категории «садовые товарищества» около Казани предлагаются в среднем по ценам от 300 до 600 руб./кв.м при стандартной площади около 6 соток. Принимая во внимание эффект масштаба оцениваемые земельные участки по цене не могут позиционироваться выше 400 руб./кв.м.

В непосредственной близости от города участки сельскохозяйственного назначения предлагаются по ценам от 180 до 300 руб./кв.м в зависимости от расположения относительно крупных автодорог. Чем дальше от Казани, тем существеннее цены падают. В радиусе от 20 до 50 км цены снижаются до уровня 10-20 руб./кв.м (или 100 000 – 200 000 руб./га).

6. Анализ наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование (НЭИ) 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 специфику планировочных и конструктивных решений, месторасположение, окружение объекта оценки и транспортную доступность, наилучшее и наиболее эффективное использование определим в соответствии с фактическим и разрешенным использованием, т.е. для размещения подъездных путей и складских помещений.

7. Описание процесса оценки рыночной стоимости объекта оценки

7.1 Определение стоимости земельного участка 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. В процессе сравнения в цены аналогов вводятся корректировки, учитывающие различия между объектами. Этот подход основан на принципе замещения, который в контексте подхода 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 и выставленных на продажу аналогичных объектах недвижимости.

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.

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» (научное руководство издания, общее редактирование: Лейфер Л. А., кандидат технических наук, научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2014 г., Том 3, стр. 280). Скидка на торг принята в размере 10%, т.е. на уровне минимального

<http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-176012767>

Domofond.ru

Продажа

Аренда

Новостройки

Еще ▾

Дать объявление

★ Войти ▾

Недвижимость на продажу > Татарстан > Казань > Горьковское шоссе > Номер в каталоге: 181562287

К результатам поиска

Следующее >

КОМПЛЕКСНОЕ ЭНЕРГОСНАБЖЕНИЕ - РЕАЛИЗУЕМ ПРОЕКТЫ "ПОД КЛЮЧ"

от 3кВт до 3000кВт. Опыт работы более 14 лет. Круглосуточная тех.поддержка

1 500 000 РУБ.

Земли сxn на продажу

Республика Татарстан, Верхнеуслонский р-он, пос. Никольское, Казань, Татарстан
Горьковское шоссе

В избранное

Рассчитать ипотеку

1 из 4

Связаться с владельцем

8 960 044-51-48

Участок 7.5 га (СНТ, ДНП)

Продаю землю сель хоз назначения (собственник). Участок 750 соток. Рядом трасса М7, P241, недалеко от пос. Никольский. Участок в живописном районе, рядом река и лес. В 2-х км проходят ЛЭП.

Создать заметку

Распечатать

Пожаловаться

Информация о предложении

Цена: 1 500 000 РУБ.
Цена за сотку: 2 000 РУБ.
Тип: Участок
Тип объекта: Земли СХН
Расстояние от центра: 20 км, Горьковское шоссе

Площадь: 750 Соток
Дата обновления объявления: 13/04/2017
Дата публикации объявления: 13/04/2017
Номер в каталоге: 181562287

Расположение

Республика Татарстан, Верхнеуслонский р-он, пос. Никольское, Казань, Татарстан

Это предложение

Компания:

АНТОН

Размещает объявления: 4 года 11 мес.
[Открыть другие объекты на продажу: 1](#)
Всего за 3 месяца: 0

8 960 044-51-48

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

Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

☒ Запомнить меня
 ☒ Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Введите символы с картинки:

Отправить

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия [Пользовательского соглашения](#)

vk

g+

f

t

g+

Сделка состоялась

Domofond.ru

Продажа | Аренда | Новостройки | Еще ▾

Дать объявление ★ Войти ▾

Недвижимость на продажу > Татарстан > Казань > Горьковское шоссе > Номер в каталоге: 182100952

< К результатам поиска Следующее >

КОПИТЕ БОНУСЫ НА ПОКУПКИ
В ИНТЕРНЕТ-МАГАЗИНАХ

6 000 000 РУБ.

Земли с\хн на продажу

Октябрьский, Казань, Татарстан
Горьковское шоссе

★ В избранное

Рассчитать ипотеку

Схема расположения земельного участка с кадастровым номером 16:15:000000:417

Связаться с владельцем

8 904 714-65-43

Участок 31.8 га (СНТ, ДНП)

С/х земельные участки вплотную с населенным пунктом Октябрьский Верхнеуслонского района. Недалеко от Казани 25 км. Площадь от 0,6 Га - 30 Га. Отдаленность от населенного пункта от 50 м - 2000 м. От трассы 1Р-241 "Казань-Буинск-Ульяновск" 300 м. Участки подойдут для использования под пашку, для фермерства, питомника, для реализации проекта застройки коттеджного поселка. Кад номера 16:15:150501:162, 16:15:150501:228, 16:15:150501:225, 16:15:150501:542, 16:15:150501:544, 16:15:150501:541, 16:15:150501:426, 16:15:150501:233, 16:15:150501:543,, 16:15:150501:226, 16:15:150501:224

Выгодное вложение для застройщиков и инвесторов! Продажа от собственника. Цены обсуждаются при личной встрече (так же имеются участки рядом с населенными пунктами Гребени (41 Га), Тат. Бурашево (90,2 Га), Майдан (98,4 Га) Верхнеуслонского района. Есть возможность перевода земли под категорию ИЖС. Открыт к диалогу, готов рассмотреть варианты обмена на движимое и недвижимое имущество, возможна доплата в любую сторону.

Создать заметку

Распечатать

Пожаловаться

Информация о предложении

Цена: 6 000 000 РУБ.
Цена за сотку: 1 887 РУБ.
Тип: Участок
Тип объекта: Земли СХН
Расстояние от центра: 30 км, Горьковское шоссе

Площадь: 3180 Соток
Дата обновления объявления: 24/04/2017
Дата публикации объявления: 24/04/2017
Номер в каталоге: 182100952

Расположение

Октябрьский, Казань, Татарстан

● Это предложение

Частное лицо: ?

Артур

Размещает объявления: 6 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 1
Всего за 3 месяца: 4

8 904 714-65-43

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

☐ Запомнить меня

☒ Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия Пользовательского соглашения

Табло для АЗС за 7106 р!

табло-для-азс.rpf

Домофонд.ru

Продажа

Аренда

Новостройки

Еще ▾

Дать объявление

★ Войти ▾

Недвижимость на продажу > Татарстан > Казань > Оренбургский тракт > Номер в каталоге: 168537781
К результатам поиска Следующее >

КУПИТЕ ОДНОКОМНАТНУЮ КВАРТИРУ - ОТ 1,7 МИЛЛИОНОВ РУБЛЕЙ

Уютные квартиры в ЖК Острова. Первоначальный взнос по ипотеке сплатит застройщик.

5 500 000 РУБ.

Земли с\хн на продажу

P-239, Казань, Татарстан
Оренбургский тракт

В избранное

Рассчитать ипотеку

1 из 3

Связаться с владельцем

8 925 244-30-22

Участок 10.25 га (СНТ, ДНП)

Земельный участок. В собственности. Выделен, без обременений и ограничений. Вдоль участка есть коммуникации - газ, свет. Рядом земли поселений. Первая линия. Земля начинается от обочины федеральной трассы Казань-Нижнекамск-Оренбург. Протяженность вдоль трассы 196 м. Земля ровная. Находится между поворотом в г. Лаишево и д. Державино, 41 км от г. Казани. Напротив, коттеджный поселок «Державинский». Рядом строится коттеджный поселок "Державинские просторы" в 3 км. На противоположной стороне дороги - АЗС "Лукойл". Участок в собственности с 2008 г. Я - собственник.

Создать заметку

Распечатать

Пожаловаться

Информация о предложении

Цена: 5 500 000 РУБ.
Цена за сотку: 5 366 РУБ.
Тип: Участок
Тип объекта: Земли СХН
Расстояние от центра: 41 км, Оренбургский тракт

Площадь: 1025 Соток

Дата обновления объявления: 07/04/2017

Дата публикации объявления: 24/08/2016

Номер в каталоге: 168537781

Расположение

P-239, Казань, Татарстан

Это предложение

Как добраться

Частное лицо: ?

Василий

Размещает объявления: 3 года 8 мес.

Открыть другие объекты на продажу: 2

Всего за 3 месяца: 0

8 925 244-30-22

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

Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

☒ Запомнить меня
☒ Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Введите символы с картинки:

82923

Отправить

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия Пользовательского соглашения

vk

ok

f

t

s

Изготовление АЗС от производителя ▾

topmodul.ru

На основе информации о подобранных объектах-аналогах при сравнении по выделенным параметрам произведем расчет стоимости оцениваемых земельных участков (табл. 7.1.1).

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 подобных земель характеризуются ценой, его площадью и соответственно ценой 1 кв.м (или сотки). Данным показателем (стоимость 1 кв.м или 1 сотки) оперируют в работе все специализированные агенты, а также сами продавцы.

В нашем случае в качестве возможной единицы сравнения принята 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.

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

Элементы сравнения

1. Состав передаваемых прав на земельный участок.
2. Условия финансирования.
3. Условия продажи.
4. Дата продажи.
5. Месторасположение.
6. Масштаб (размер) объекта оценки.
7. Физические характеристики участка (конфигурация участка, рельеф и др.).

Единицы сравнения

8. Площадь земельного участка.

Рассмотрим особенности корректировок по отдельным элементам сравнения.

1. Корректировка на состав передаваемых прав. Во всех рассматриваемых случаях передавались права собственности на земельные участки. В цены аналогов не требуется вводить корректировки по данному фактору.

2. Корректировка на условия финансирования. При заключении договоров купли-продажи во всех рассматриваемых случаях предполагалась единовременная оплата, без рассрочки.

3. Корректировка на условия продажи. Условия продажи во всех случаях были типичными, рыночными.

4. Корректировка на дату продажи. В сегмента рынка по продаже сельскохозяйственных земель цены носят достаточно стабильный характер. Существенных изменений за последний год не выявлено,

поэтому корректировка по данному фактору не требовалась.

5. Месторасположение. Для земельных участков из состава сельскохозяйственных угодий местоположение имеет значение с точки зрения уровня инженерного обустройства, в том числе плотности дорожной сети, классности дорог, близости к транспортным магистралям, пунктам переработки сельскохозяйственного сырья и центрам материально-технического снабжения.

Для введения корректировки был использован «Справочник оценщика недвижимости - 2016» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки (научное руководство издания, общее редактирование Лейфера Л. А., кандидата технических наук, том 3-й «земельные участки» 2016 года).

В соответствии с указанным справочником (стр. 115-116) земельные участки, расположенные в непосредственной близости от крупных автодорог, дороже аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог. Отношение удельных цен первых ко вторым может достигать 1,54. В нашем случае поправка принята в размере 50%.

6. Корректировка на масштаб объекта оценки. 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.

Поскольку рассматриваемый сегмент рынка крайне неоднороден для проведения необходимого статистического исследования зависимости по данному фактору на основе существующих цен предложения, размер корректировки был рассчитан на основе справочных данных.

Для введения корректировки был использован «Справочник оценщика недвижимости - 2016» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки (научное руководство издания, общее редактирование Лейфера Л. А., кандидата технических наук, том 3-й «земельные участки» 2016 года).

В справочнике на стр. 182 представлена зависимость удельной цены от площади земельного участка, которая имеет следующий вид: $=3.4002 \cdot S^{-0.106}$, где S – площадь участка в квадратных метрах.

На основе представленной зависимости вычислялся коэффициент масштаба по каждому объекту. В свою очередь на основе сопоставления значений данного коэффициента определялась соответствующая поправка.

7. Корректировка на физические характеристики участка. Объект оценки и аналоги имеют приблизительно одинаковую сложную форму и относительно ровный рельеф. Поэтому поправки не вводятся.

За стоимость объекта оценки по методу сравнения продаж принимается среднеарифметическая величина скорректированных цен объектов-аналогов. Итоговая стоимость рассчитывается путем умножения средневзвешенного значения удельных показателей по аналогам на площадь объекта оценки.

Таблица 7.1.1 Расчет стоимости земельного участка на основе внесения поправок в цены сопоставимых объектов по элементам и единицам сравнения

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Сопоставимые объекты							
		Зеленодольский район, на объездной города Зеленодольск, вдоль автодороги трасса Волга М7 Участок	Зеленодольский район, около села Бело-Безводное Участок с/х	Верхнеуслонский район, пос. Никольское Участок с/х	Верхнеуслонский район, около н.п. Октябрьский Участок с/х	г. Казань, Оренбургский тракт, 41 км от г. Казани Участок с/х	Источник информации:			
							domofond.ru тел. 8-999-169-2606	domofond.ru тел. 8-960-044-5148	domofond.ru тел. 8-904-714-6543	domofond.ru тел. 8-925-244-3022
Цена аналога	руб.	–	3 000 000	1 500 000	6 000 000	5 500 000				
Общая площадь	кв.м	14 979	100 000	75 000	318 000	102 500				
Цена в удельном измерении	руб./кв.м	–	30	20	19	54				
Корректировка №1										
Торг	–	не уместен	уместен	уместен	уместен	уместен				
Корректировка	–	–	-10,0% -3	-10,0% -2	-10,0% -2	-10,0% -5				
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	27	18	17	48				
Корректировка №2										
Расположение	–	первая линия	вторая линия, вдали от крупных дорог	вторая линия, вдали от крупных дорог	вторая линия, вдали от крупных дорог	аналогично				
Корректировка	–	–	50% 14	50% 9	50% 8	0% 0				
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	41	27	25	48				
Корректировка №3										
Наличие коммуникаций	–	нет	аналогично	аналогично	аналогично	аналогично				
Корректировка	–	–	0,0% 0	0,0% 0	0,0% 0	0,0% 0				
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	41	27	25	48				
Корректировка №4										
Масштаб	–	около 1,5 га	около 10 га	около 7,5 га	около 32 га	около 10 га				
Коэффициент масштаба	–	1,227	1,003	1,035	0,888	1,001				
Корректировка	–	–	22,3% 9	18,6% 5	38,2% 10	22,6% 11				
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	50	32	35	59				
Стоимость по методу сравнения продаж	руб.	–	659 000							
- в удельном измерении	руб./кв.м	–	44							

<http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-176012767>
<http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-181562287>
<http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-182100952>
<http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-168537781>

7.2 Определение стоимости улучшений земельного участка затратным подходом

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

Затратный подход предполагает оценку имущественного комплекса, состоящего из земельного участка и созданных на нем улучшений, на основе расчета затрат, необходимых при его воссоздании на конкретную дату (дату оценки). При этом необходимо учитывать износ (обесценение) оцениваемых улучшений со временем эксплуатации под воздействием различных факторов. Расчет стоимости земельного участка должен производиться с учетом принципа "наилучшего и наиболее эффективного использования".

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является принцип замещения. Данный принцип в контексте затратного подхода гласит, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект недвижимости больше, чем сумма денег, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем улучшений, аналогичных по своим потребительским характеристикам (назначению, качеству и полезности) в приемлемый период времени.

Рассматриваемый подход в оценке недвижимости обычно приводит к объективным результатам при условии достаточно точной оценки затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта с последующим учетом износа оцениваемого объекта.

Согласно затратному подходу, стоимость объекта недвижимости определяется как сумма стоимости воспроизводства (стоимости замещения) улучшений и стоимости соответствующего права (или совокупности имущественных прав) на земельный участок.

Под улучшениями понимаются все изменения, являющиеся результатом деятельности по преобразованию свободного и неосвоенного земельного участка с целью его использования (здания, сооружения, инженерные сети).

Стоимость воспроизводства – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание улучшений, идентичных оцениваемым улучшениям, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа оцениваемых улучшений.

Стоимость замещения – сумма затрат на создание улучшений, аналогичных оцениваемым улучшениям, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа оцениваемых улучшений.

Под накопленным износом понимается общая потеря стоимости объектом недвижимости на момент оценки в процентном выражении под действием физических, функциональных и внешних факторов.

Оцениваемый земельный участок имеет улучшения в виде бетонной площадки и ограждения. Стоимость замещения рассчитана на основе прайс-листов специализированных организаций.

По данным компании «Бетон-Сервис» (<http://beton16.ru/price/>), а также интернет-сервиса http://kaz.all-gorod.ru/vse_tovary/beton/1 дорожный бетон по цене колеблется от 3200 до 3600 руб./куб.м (с доставкой). В расчет принята средняя цена.

По данным строительной компании «АСГАРД» (<http://www.asgard-ltd.ru>) на дату оценки действуют следующие расценки:

- разработка грунта механизированным способом (в отвал) - 468 руб./куб.м;
- устройство песчаных оснований с трамбованием и поливом водой - 624 руб./куб.м;
- устройство ж/бетонной монолитной площадки из готового бетона (армирование, опалубка, бетонирование) - 3120 руб./куб.м.

Затраты по созданию площадки составят 1522,4 руб./кв.м

$$= 468 \cdot 0,2 + 624 \cdot 0,2 + 3120 \cdot 0,2 + 3400 \cdot 0,2 = 93,6 + 124,8 + 624 + 680.$$

По данным строительной компании «ПРОСТОР» (<http://www.pro-stor.su/page/18>) на дату оценки действуют следующие расценки:

- планировка территории (срез плодородного слоя земли, срез I и II группы грунтов) - 40-60 руб./кв.м;
- обратная подсыпка песка, щебня - 700-800 руб./куб.м;
- устройство монолитной железобетонной плиты - 3500-4500 руб./куб.м.

Затраты по созданию площадки составят 1670 руб./кв.м
 $= 50 + 700 \cdot 0,2 + 4000 \cdot 0,2 + 3400 \cdot 0,2 = 50 + 140 + 800 + 680$.

По данным дорожной строительной компании «ДорРемонт» (<http://dor-remont.ru/>) на дату оценки действуют следующие расценки:

- выборка земляного корыта, вывоз и планировка площадей под отметку - 450 руб./куб.м;
- устройство основания из песка толщ. 30 см - 350 руб./кв.м;
- устройство основания из армированного бетона толщ. 15 см - 990 руб./кв.м.

Затраты по созданию площадки составят 1430 руб./кв.м
 $= 450 \cdot 0,2 + 350 + 990 = 90 + 350 + 990$.

Таким образом, затраты по созданию площадки по рыночным данным колеблются от 1430 до 1670 руб./кв.м. Для расчетов принято значение 1522,4 руб./кв.м как близкое к среднерыночному показателю.

По данным сайта <http://www.zagorodi.ru/price/> на дату оценки действуют следующие расценки на ограждения.



МОДЕЛЬ ЛИНТ 3D Полимер								
Пруток: 4,2 мм, столб 60x40 Покрытие – Цинк + полимер								
Технические характеристики				Стоимость, руб				
Высота забора, мм	Высота столба, мм	Высота панели, мм	Расстояние по осям, мм	Стоимость крепежа	Стоимость столба	Стоимость панели	Стоимость п.м. (руб)	Стоимость монтажа, м.п. (руб)
1100	1500	1030	2580	160	510	1320	771	700
1300	2000	1230	2580	160	680	1460	892	700
1600	2000	1530	2580	240	680	1610	980	700
1800	2300	1730	2580	240	770	1750	1070	700
2000	2500	1930	2580	240	820	1840	1124	700
2300	3000	2230	2580	240	1010	2180	1330	750
2500	3500	2430	2580	320	1420	2420	1612	800

Таким образом, затраты по созданию ограждения составляют 1824 руб./пог.м ($= 1124 + 700$).

Таблица 7.2.1 Расчет стоимости улучшений

№ п/п	Наименование объекта	Характеристика	Стоимость воспроизводства (стоимость замещения) объекта как нового, руб.	Накопленный износ	Стоимость по затратному подходу (округленно), руб.
1	Бетонирование территории	≈10 000 кв.м	15 224 000	25%	11 418 000
2	Ограждение	≈700 пог.м	1 276 800	25%	958 000
ИТОГО:			16 500 800		12 376 000

7.3 Обоснование отказа от доходного подхода

Доходный подход – способ оценки имущества, основанный на определении стоимости будущих доходов от его использования. Согласно, данному подходу стоимость объекта оценки определяется его потенциальной способностью приносить доход.

Доходный подход – это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

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.

Определение текущей стоимости всех будущих доходов может быть осуществлено применением метода капитализации дохода и метода дисконтирования денежных потоков.

Преимущества методов оценки, используемых в рамках доходного подхода, следующие:

- только доходный подход ориентирован на будущее, то есть учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат инвестиций и т. д.;
- учитывается рыночный аспект, поскольку требуемая ставка дохода вычисляется с использованием реальных рыночных данных.

Недостатки доходных методов состоят в трудностях, связанных с прогнозированием будущих событий, в особенности на долгосрочную перспективу.

Оценка рыночной стоимости с использованием доходного подхода основана на преобразовании доходов, которые оцениваемый объект недвижимости генерирует в процессе своей оставшейся экономической жизни, в стоимость. Возможны следующие источники получения дохода от объекта недвижимости: аренда объекта в целом или части объекта; эксплуатация объекта недвижимости по прямому назначению; продажа объекта по частям.

При использовании того или иного вида дохода для оценки необходимо, чтобы источник дохода был непосредственно и неразрывно связан с оцениваемым объектом. Доход, генерируемый некоторым бизнесом, размещенным на объекте недвижимости, включает в себя доход, генерируемый собственно объектом недвижимости и активами, присущими бизнесу. В соответствии с теорией оценки в случае использования в качестве основы оценки объекта недвижимости дохода, генерируемого бизнесом, необходимо надлежащим образом выделить в общем доходе от бизнеса доход, приходящийся на недвижимость.

В нашем случае данный подход не применялся, т.к. выделить из общего чистого дохода от АЗС и придорожной гостиницы часть, которая приходилась бы на стоянку крайне затруднительно. Деятельность стоянки в данном случае обеспечивает их нормальную эксплуатацию и самостоятельным бизнесом не является. Клиенты АЗС, кафе и гостиницы обеспечены свободным доступом на гостиницу. Минимальная установленная цена за ночную стоянку носит в большей степени маркетинговый характер и не обеспечивает рентабельность данного вспомогательного направления деятельности.

7.4 Согласование результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки

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, а также отсутствие у объекта оценки исключительных экономических выгод или каких-либо обременений, не отражающих общее состояние рынка, позволяют подход сравнительного анализа продаж рассматривать как достоверный.

Затратный подход реализован в части улучшений. Учитывая характер и тип оцениваемого имущества, результат по затратному подходу признан также соответствующим рыночной стоимости.

Таблица 7.4.1 Сводный расчет

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок	659 000
2	Улучшения земельного участка	12 376 000
ИТОГО:		13 035 000

***Рыночная стоимость объекта оценки
округленно составляет:***

13 035 000 (Тринадцать миллионов тридцать пять тысяч) рублей.

8. Источники информации об объекте оценки

Оценщик использовал следующие документы, предоставленные Заказчиком:

1. Свидетельство о государственной регистрации права 16-АМ 642101 от 02.08.2013, запись регистрации 16-16-22/063/2011-308 от 03.11.2011.

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. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, принимая во внимание все приведенные ограничения и допущения. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом.

Отчет и заключение об итоговой величине стоимости могут применяться лишь в целях, определенных заданием на оценку и предусмотренных договором.

2. Оценщик не несет ответственности за достоверность установленных юридических прав на оцениваемое имущество, вывод о которых был сделан на основании документов, предоставленных Заказчиком.

3. 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.

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

5. 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.

6. 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.

7. 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.

8. Обмерные работы оценщиком выполнялись лишь с точностью, достаточной для целей настоящей оценки. Площадь земельного участка получена из свидетельства и публичной кадастровой карты.

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

10. 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.

11. 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.

12. 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.

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.