

ОТЧЕТ № 138/10  
об оценке рыночной стоимости

**земельного участка  
КН<sup>№</sup> 12:16:0405003:131  
площадью 323 кв.м,**

расположенного по адресу:  
Республика Марий Эл, г. Волжск, ул. Гагарина, д. 21

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№ 12:16:0405003:131 площадью 323 кв.м, расположенного по адресу: Республика Марий Эл, г. Волжск, ул. Гагарина, д. 21.

Оценка земельного участка 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:

***109 000 (Сто девять тысяч) рублей.***

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

**Р.Ф. Шайдуллин**

## СОДЕРЖАНИЕ

|                                                                                           |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Общие сведения .....</b>                                                            | <b>4</b>  |
| 1.1 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....                                                               | 4         |
| 1.2 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНИКЕ .....                                        | 5         |
| 1.3 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....                                                         | 6         |
| <b>2. Результаты оценки .....</b>                                                         | <b>7</b>  |
| <b>3. Термин используемого вида стоимости .....</b>                                       | <b>8</b>  |
| <b>4. Описание объекта оценки .....</b>                                                   | <b>9</b>  |
| 4.1 МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ.....                                                                   | 9         |
| 4.2 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ФОТОГРАФИЙ .....           | 14        |
| 4.3 АНАЛИЗ НАЛИЧИЯ/ОТСУТСТВИЯ ОБРЕМЕНЕНИЙ.....                                            | 15        |
| <b>5. Анализ рынка земельных участков .....</b>                                           | <b>16</b> |
| <b>6. Анализ наиболее эффективного использования .....</b>                                | <b>17</b> |
| <b>7. Описание процесса оценки рыночной стоимости объекта оценки .....</b>                | <b>18</b> |
| 7.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ .....                            | 18        |
| 7.2 ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ДОХОДНОГО ПОДХОДА .....                                         | 26        |
| 7.3 ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА .....                                        | 26        |
| 7.4 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ... | 26        |
| <b>8. Источники информации об объекте оценки .....</b>                                    | <b>27</b> |
| <b>9. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения .....</b>                   | <b>27</b> |
| <b>10. Применяемые стандарты оценки .....</b>                                             | <b>28</b> |
| <b>11. Декларация качества оценки .....</b>                                               | <b>28</b> |

ПРИЛОЖЕНИЯ

# 1. Общие сведения

## 1.1 Задание на оценку

### Объект оценки

Земельный участок К№ 12:16:0405003:131 площадью 323 кв.м  
Адрес: Республика Марий Эл, г. Волжск, ул. Гагарина, д. 21

### Имущественные права на объект оценки

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

- Свидетельство о государственной регистрации права 12-МР 703956 от 20.07.2012, запись регистрации 12-12-02/002/2012-979 от 20.07.2012.

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](mailto: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](http://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№ 12:16:0405003:131 площадью 323 кв.м

Адрес: Республика Марий Эл, г. Волжск, ул. Гагарина, д. 21

### **Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке**

Затратный подход – обоснован отказ от использования

Сравнительный подход – 109 000 руб.

Доходный подход – обоснован отказ от использования

### **Итоговая величина стоимости объекта оценки**

Рыночная стоимость объекта оценки – **109 000 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 № 138/10

### **Балансовая стоимость объекта оценки по данным бухгалтерского учета**

180 000 руб.

## 2. Результаты оценки

Таблица 2.1 Результаты оценки

| Наименование      | Кадастровый номер | Площадь,<br>кв.м | Рыночная<br>стоимость,<br>руб. | Удельный показатель,<br>руб./кв.м |
|-------------------|-------------------|------------------|--------------------------------|-----------------------------------|
| Земельный участок | 12:16:0405003:131 | 323              | <b>109 000</b>                 | 337                               |

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

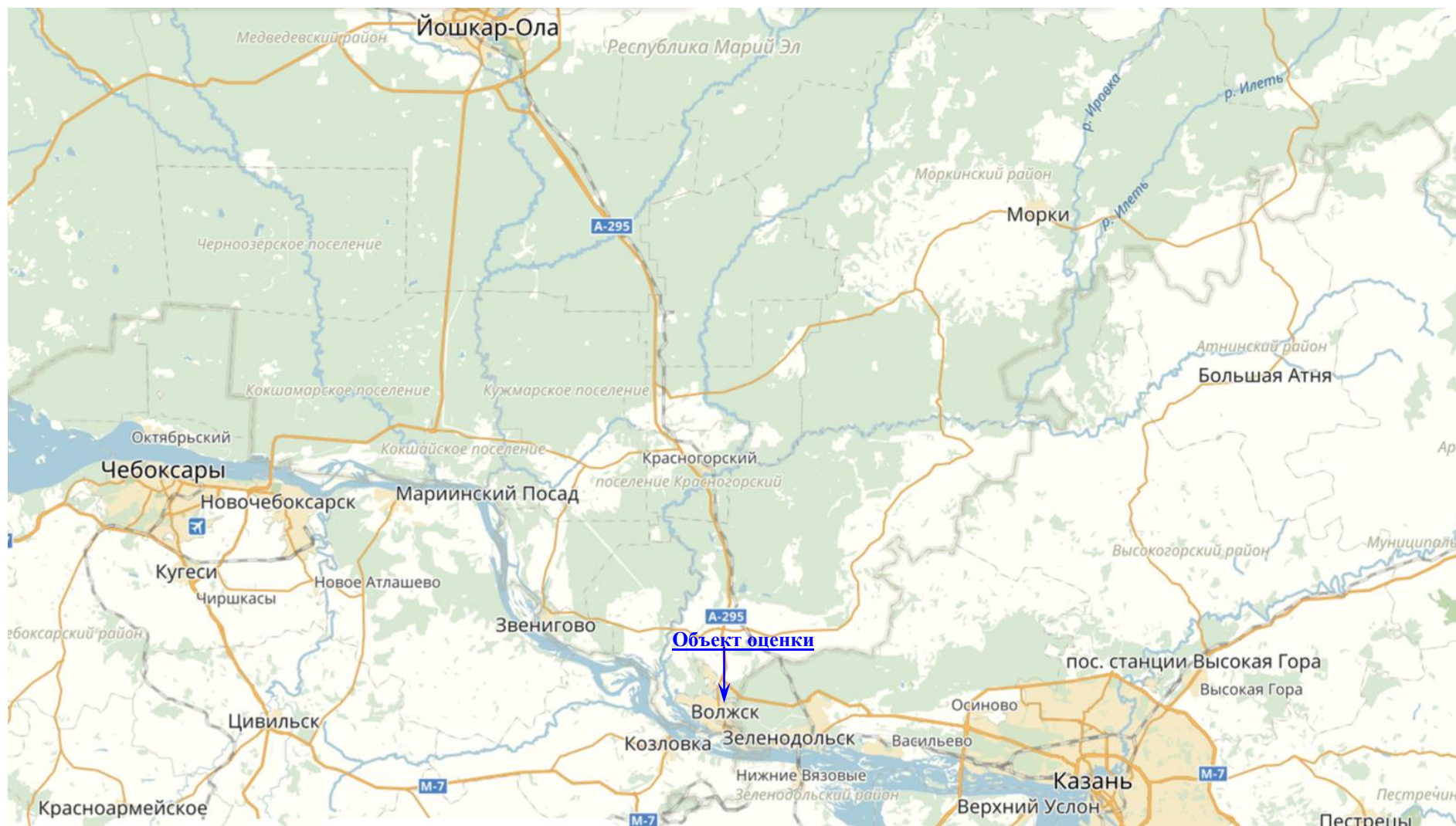


Рис. 1. Размещение объекта оценки относительно крупных городов

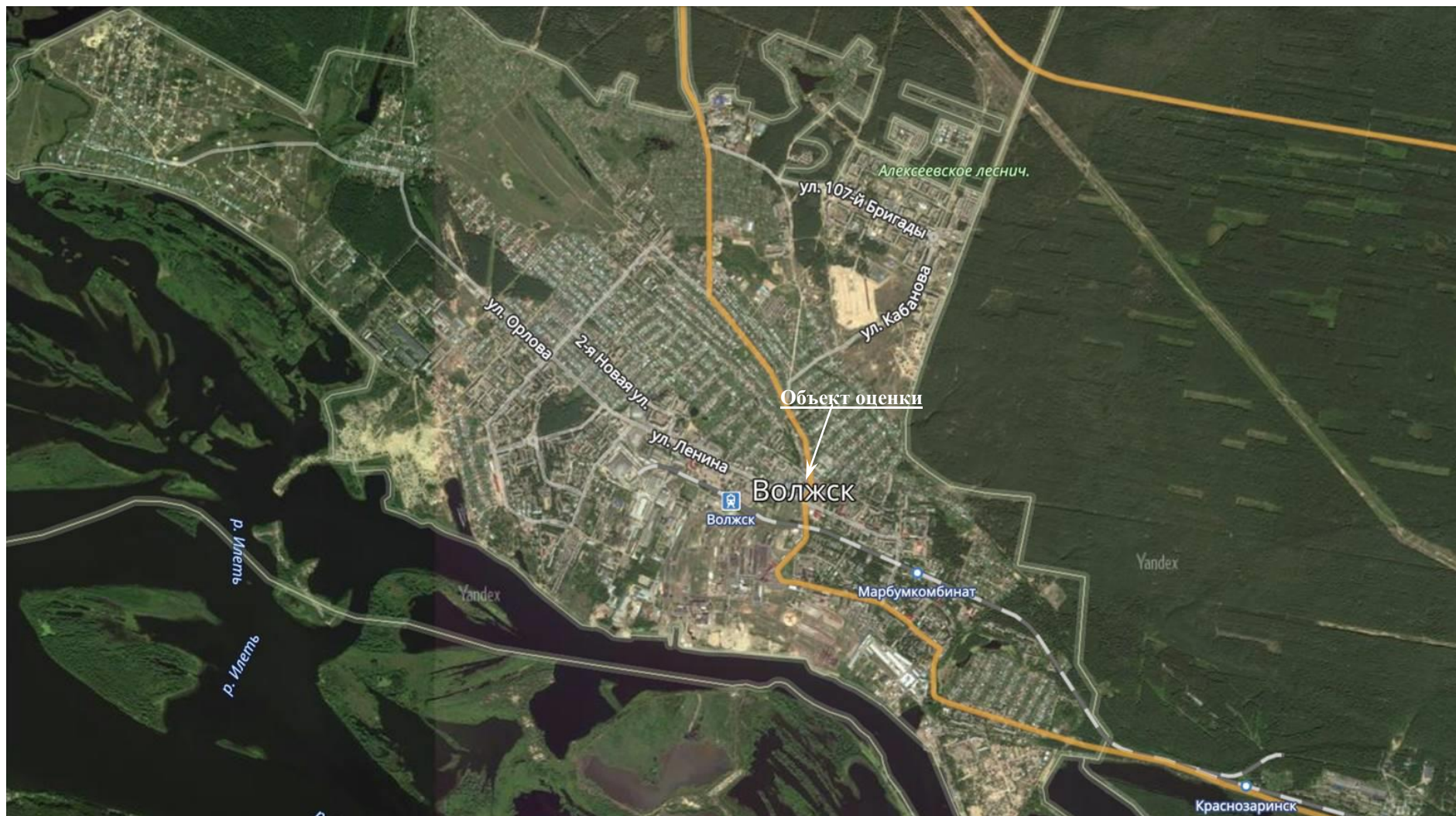
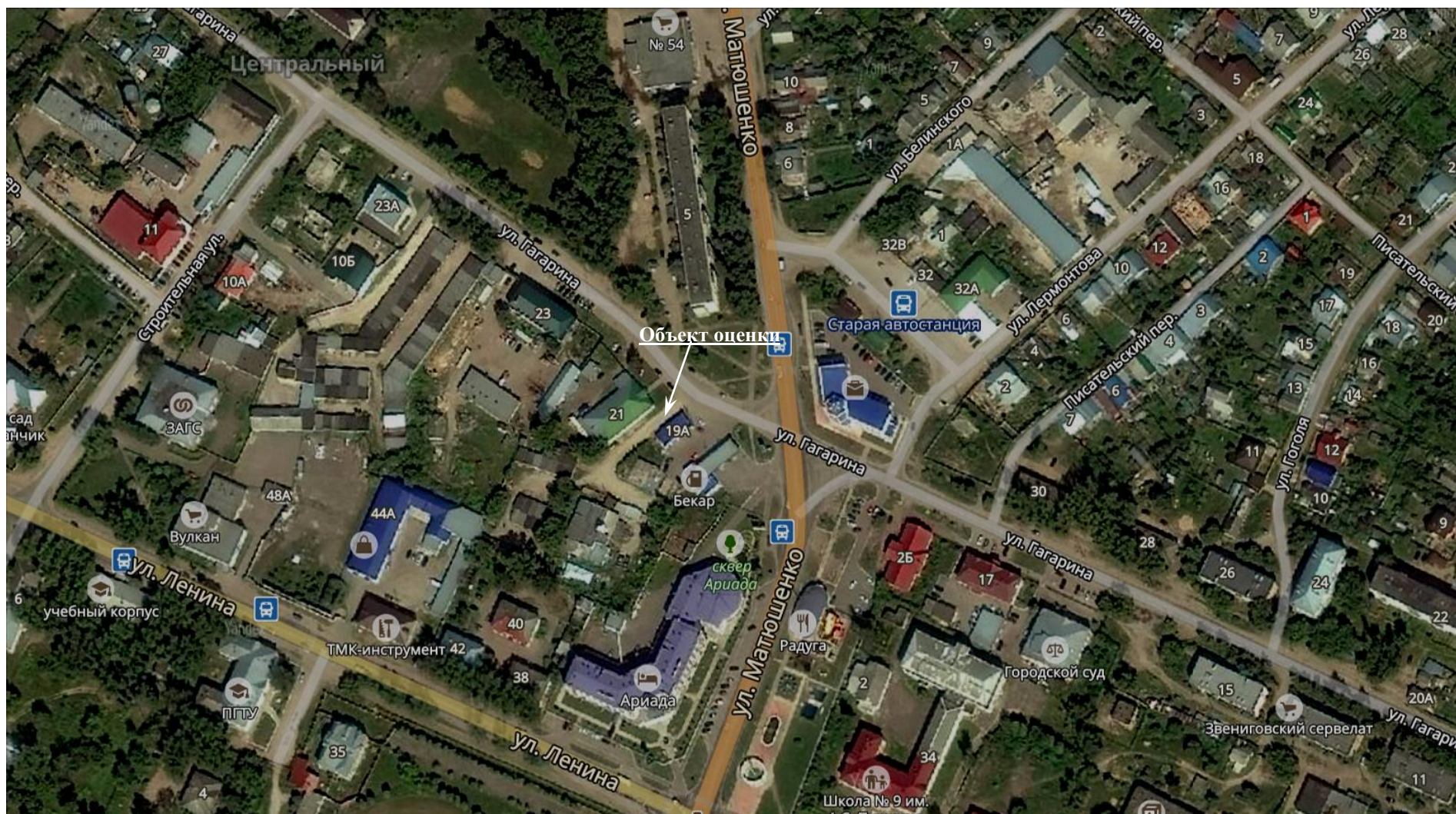


Рис. 2. Вид города со спутника



**Рис. 3. Окружение объекта оценки**



Рис. 4. Территория объекта оценки

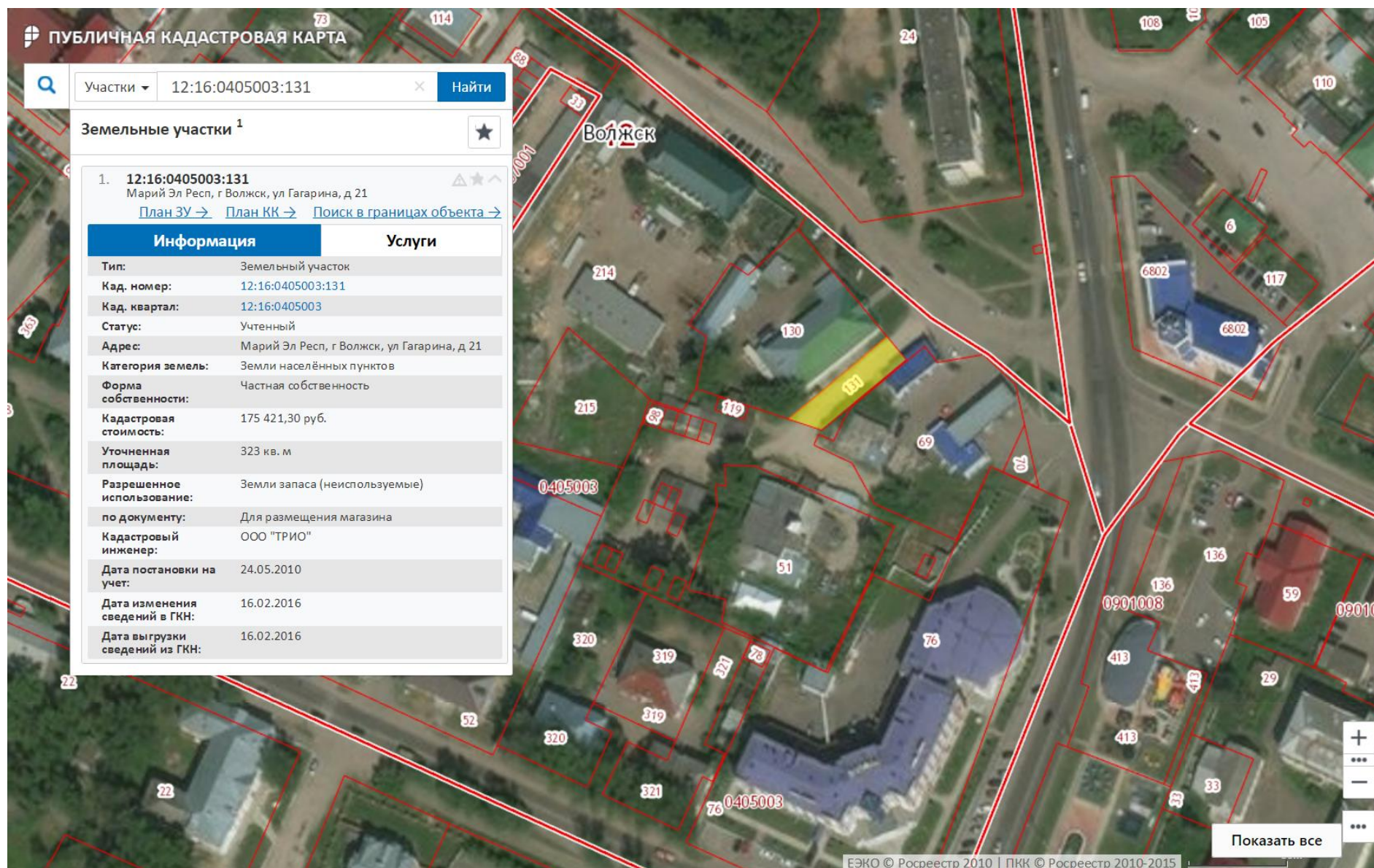


Рис. 5. Данные публичной кадастровой карты

## 4.2 Количественные и качественные характеристики с приведением фотографий

Объект оценки – фактически представляет собой проезд между двумя здания к частным гаражам, которые находятся в глубине квартала.

Через участок поперек проходит газопровод к зданию автомойки.

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                              | 12:16:0405003:131                                                                                                                    |
| Местоположение                                 | Республика Марий Эл, г. Волжск, ул. Гагарина, д. 21                                                                                  |
| Общая площадь земельного участка, кв.м         | 323                                                                                                                                  |
| Категория земель                               | Земли населенных пунктов                                                                                                             |
| Целевое назначение (разрешенное использование) | Для размещения магазина                                                                                                              |
| Рельеф участка                                 | Ровный                                                                                                                               |
| Предоставленные документы                      | Свидетельство о государственной регистрации права 12-МР 703956 от 20.07.2012, запись регистрации 12-12-02/002/2012-979 от 20.07.2012 |
| Правовой статус                                | Собственность                                                                                                                        |
| Кадастровая стоимость                          | 175 421,30 руб. или 543,10 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.

| Земельный участок                                                                        |                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| <a href="#">Вернуться к результатам поиска</a> <a href="#">Сформировать новый запрос</a> |                                                  |
| Кадастровый номер:                                                                       | 12:16:0405003:131                                |
| Статус объекта:                                                                          | Учтенный                                         |
| Дата постановки на кадастровый учет:                                                     | 24.05.2010                                       |
| Категория земель:                                                                        | Земли населенных пунктов                         |
| Разрешенное использование:                                                               | Земли запаса (неиспользуемые)                    |
| Площадь:                                                                                 | 323                                              |
| Единица измерения (код):                                                                 | Квадратный метр                                  |
| Кадастровая стоимость:                                                                   | 175421,3                                         |
| Дата определения стоимости:                                                              | 14.01.2003                                       |
| Дата внесения стоимости:                                                                 | 20.05.2010                                       |
| Дата утверждения стоимости:                                                              | 14.01.2003                                       |
| Адрес (местоположение):                                                                  | Республика Марий Эл, г Волжск, ул Гагарина, д 21 |
| Дата обновления информации:                                                              | 16.02.2016                                       |
| Форма собственности:                                                                     |                                                  |
| ▼ <b>Права и ограничения</b>                                                             |                                                  |
| Право                                                                                    | Ограничение                                      |
| № 12-12-02/002/2012-979 от 20.07.2012<br>(Собственность)                                 |                                                  |

## 5. Анализ рынка земельных участков

Таблица 5.1 Предложения по продаже земельных участков

| №<br>п/п | Адрес,<br>местоположение                       | Описание<br>объекта | Площадь,<br>кв.м | Цена<br>предложения,<br>руб. | Удельный показатель,<br>руб./кв.м | Источник<br>информации                                                                                                                              |
|----------|------------------------------------------------|---------------------|------------------|------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1        | г. Волжск, район 7 школы,<br>ул.Степана Разина | Земельный участок   | 1500             | 750 000                      | 500                               | <a href="http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-volzhsk-180293789">http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-volzhsk-180293789</a> |
| 2        | г. Волжск,<br>ул. Гагарина-Фрунзе              | Земельный участок   | 800              | 275 000                      | 344                               | <a href="http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-volzhsk-180744761">http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-volzhsk-180744761</a> |
| 3        | г. Волжск,<br>ул. Гагарина-Фрунзе              | Земельный участок   | 100              | 350 000                      | 350                               | <a href="http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-volzhsk-160593068">http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-volzhsk-160593068</a> |
| 4        | г. Волжск,<br>ул. Тимирязева                   | Земельный участок   | 800              | 250 000                      | 313                               | <a href="http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-volzhsk-179969460">http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-volzhsk-179969460</a> |

## **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.

Заключая 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 как текущее, т.е. в качестве автомобильного проезда (общего пользования).**

## 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. 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-volzhs-k-180293789>

[illegible]

Скритые элементы

Продажа | Аренда | Новостройки | Еще ▾

Дать объявление ★ Войти ▾

Недвижимость на продажу > Марий Эл > Волжск > Номер в каталоге: 160593068

< К результатам поиска Следующее >

Образовательный биржевой проект

Школа Московской  
биржи

Красный циркуль  
проводит курсы по  
обучению торговле и  
трейдингу

**350 000 РУБ.**

**Земли поселений на продажу**

Фрунзе -Гагарина, Волжск, Марий Эл  
Волжск

★ В избранное

Рассчитать ипотеку

Связаться с владельцем

8 987 721-31-52

**Участок 10 сот. (ИЖС)**

Продам земельный участок под строительство дома.Торг.Заехать удобнее со стороны Совхоза

Создать заметку

Распечатать

Пожаловаться

**Информация о предложении**

Цена: 350 000 РУБ.

Цена за сотку: 35 000 РУБ.

Тип: Участок

Тип объекта: Земли поселений

Площадь: 10 Соток

Дата обновления объявления: 26/04/2017

Дата публикации объявления: 26/04/2017

Номер в каталоге: 160593068

**Расположение**

Фрунзе -Гагарина, Волжск, Марий Эл

● Это предложение    ● Похожие предложения

Компания:

**Агентство недвижимости**

Размещает объявления: 2 года 5 мес.

[Открыть другие объекты на продажу: 3](#)

Всего за 3 месяца: 4

8 987 721-31-52

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:

25289

Отправить

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

**Табло для АЗС за 7106 р!** ▾ ×

таблo-для-азс.pф

Волжск ★ В избранное

Недвижимость на продажу > Марий Эл > Волжск > Номер в каталоге: 179969460 < К результатам поиска Следующее >

**КВАРТИРЫ ОТ 1 052 480 Р.**  
 В ипотеку без первого взноса. Сегодня акция. Хотите посмотреть?

**250 000 РУБ.** **Земли поселений на продажу**  
 ул Тимирязева, Волжск, Марий Эл  
 Волжск

[Рассчитать ипотеку](#)



[Связаться с владельцем](#)
8 963 239-06-07

**Участок 8 сот. (ИЖС)**  
 Срочно продам участок.12:16:0104002:32,участок номер 22.

[Создать заметку](#)
[Распечатать](#)
[Пожаловаться](#)

**Информация о предложении**

|                                                                                                  |                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Цена: 250 000 РУБ.<br>Цена за сотку: 31 250 РУБ.<br>Тип: Участок<br>Тип объекта: Земли поселений | Площадь: 8 Соток<br>Дата обновления объявления: 19/04/2017<br>Дата публикации объявления: 17/03/2017<br>Номер в каталоге: 179969460 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Расположение**  
 ул Тимирязева, Волжск, Марий Эл

● Это предложение
 ● Похожие предложения



[Открыть в Яндекс.Картах](#)

Компания:  
 -----/

Размещает объявления: 7 мес.  
 Открыть другие объекты на продажу: 4  
 Открыть другие объекты в аренду: 1  
 Всего за 3 месяца: 18

8 963 239-06-07

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](#)



**Баня с печью под ключ за 220 тыс!**

stroynk.ru

<http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-volzhsk-179969460>

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 единица 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.** Считаем, что по местоположению оцениваемый участок и аналоги обладают равной привлекательностью.

**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.

Считаем, что участки площадью до 20 соток относятся к одной группе по ликвидности.

**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<br>показателя              | Ед.<br>изм. | Объект оценки                             | Сопоставимые объекты                                         |                                    |                                              |                                    |                                              |     |                                         |     |  |
|-----------------------------------------|-------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------------------|-----|-----------------------------------------|-----|--|
|                                         |             | г. Волжск,<br>ул. Гагарина, 21<br>Участок | г. Волжск,<br>район 7 школы,<br>ул.Степана Разина<br>Участок |                                    | г. Волжск,<br>ул. Гагарина-Фрунзе<br>Участок |                                    | г. Волжск,<br>ул. Гагарина-Фрунзе<br>Участок |     | г. Волжск,<br>ул. Тимирязева<br>Участок |     |  |
|                                         |             |                                           | Источник информации:                                         |                                    |                                              |                                    |                                              |     |                                         |     |  |
|                                         |             |                                           | domofond.ru<br>тел. 8-906-111-4861                           | domofond.ru<br>тел. 8-963-239-0607 | domofond.ru<br>тел. 8-987-721-3152           | domofond.ru<br>тел. 8-963-239-0607 |                                              |     |                                         |     |  |
| Цена аналога                            | руб.        | –                                         | 750 000                                                      |                                    | 275 000                                      |                                    | 350 000                                      |     | 250 000                                 |     |  |
| Общая площадь                           | кв.м        | 323                                       | 1 500                                                        |                                    | 800                                          |                                    | 1 000                                        |     | 800                                     |     |  |
| Цена в удельном измерении               | руб./кв.м   | –                                         | 500                                                          |                                    | 344                                          |                                    | 350                                          |     | 313                                     |     |  |
| Корректировка №1                        |             |                                           |                                                              |                                    |                                              |                                    |                                              |     |                                         |     |  |
| Торг                                    | –           | не уместен                                | уместен                                                      |                                    | уместен                                      |                                    | уместен                                      |     | уместен                                 |     |  |
| Корректировка                           | –           | –                                         | -10,0%                                                       | -50                                | -10,0%                                       | -34                                | -10,0%                                       | -35 | -10,0%                                  | -31 |  |
| Скорректированная цена                  | руб./кв.м   | –                                         | 450                                                          |                                    | 309                                          |                                    | 315                                          |     | 281                                     |     |  |
| Корректировка №2                        |             |                                           |                                                              |                                    |                                              |                                    |                                              |     |                                         |     |  |
| Расположение                            | –           | в черте города                            | аналогично                                                   |                                    | аналогично                                   |                                    | аналогично                                   |     | аналогично                              |     |  |
| Корректировка                           | –           | –                                         | 0%                                                           | 0                                  | 0%                                           | 0                                  | 0%                                           | 0   | 0%                                      | 0   |  |
| Скорректированная цена                  | руб./кв.м   | –                                         | 450                                                          |                                    | 309                                          |                                    | 315                                          |     | 281                                     |     |  |
| Корректировка №3                        |             |                                           |                                                              |                                    |                                              |                                    |                                              |     |                                         |     |  |
| Наличие коммуникаций                    | –           | все                                       | аналогично                                                   |                                    | аналогично                                   |                                    | аналогично                                   |     | аналогично                              |     |  |
| Корректировка                           | –           | –                                         | 0,0%                                                         | 0                                  | 0,0%                                         | 0                                  | 0,0%                                         | 0   | 0,0%                                    | 0   |  |
| Скорректированная цена                  | руб./кв.м   | –                                         | 450                                                          |                                    | 309                                          |                                    | 315                                          |     | 281                                     |     |  |
| Корректировка №4                        |             |                                           |                                                              |                                    |                                              |                                    |                                              |     |                                         |     |  |
| Масштаб                                 | –           | до 20 сот                                 | до 20 сот                                                    |                                    | до 20 сот                                    |                                    | до 20 сот                                    |     | до 20 сот                               |     |  |
| Коэффициент масштаба                    | –           | 1,240                                     | 1,001                                                        |                                    | 1,093                                        |                                    | 1,059                                        |     | 1,093                                   |     |  |
| Корректировка                           | –           | –                                         | 0,0%                                                         | 0                                  | 0,0%                                         | 0                                  | 0,0%                                         | 0   | 0,0%                                    | 0   |  |
| Скорректированная цена                  | руб./кв.м   | –                                         | 450                                                          |                                    | 309                                          |                                    | 315                                          |     | 281                                     |     |  |
| Стоимость по методу<br>сравнения продаж | руб.        | –                                         | 109 000                                                      |                                    |                                              |                                    |                                              |     |                                         |     |  |
| - в удельном измерении                  | руб./кв.м   | –                                         | 337                                                          |                                    |                                              |                                    |                                              |     |                                         |     |  |

<http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-volzhs-k-180293789>  
<http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-volzhs-k-180744761>  
<http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-volzhs-k-160593068>  
<http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-volzhs-k-179969460>

## 7.2 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.

*В нашем случае данный подход не применялся, т.к. оцениваемый участок представляет собой автомобильный проезд общего пользования, застройка его не возможна.*

## 7.3 Обоснование отказа от затратного подхода

Затратный подход при оценке земель используется только в части расчета затрат на строительство улучшений (построек) в рамках доходного подхода. Но так как в нашем случае доходный подход не применяется, то и необходимость в применении затратного подхода также отсутствует.

## 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.

Учитывая тип населенного пункта, в котором расположен объект оценки, состояние рынка (в т.ч. относительную однородность цен по земельным участкам различного назначения), деловую активность в этом сегменте, а также индивидуальные характеристики объекта оценки (в т.ч. его размер, текущее использование), считаем, что результат по сравнительному подходу соответствует рыночной стоимости.

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

***109 000 (Сто девять тысяч) рублей.***

## **8. Источники информации об объекте оценки**

Оценщик использовал следующие документы, предоставленные Заказчиком:

1. Свидетельство о государственной регистрации права 12-МР 703956 от 20.07.2012, запись регистрации 12-12-02/002/2012-979 от 20.07.2012.

## **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 отдельно, 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 не выполнялись. Площадь получена из документов, предоставленных заказчиком.

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.