

ОТЧЕТ № 138/3
об оценке рыночной стоимости
земельных участков
общей площадью 20145 кв.м,
расположенных в г. Казань Республики Татарстан,
на территории
зоны сельскохозяйственных угодий
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№ 16:33:080709:35 площадью 15962 кв.м и земельного участка К№ 16:33:080710:139 площадью 4183 кв.м, расположенных вдоль объездной дороги города Казань Республики Татарстан, но на территории зоны сельскохозяйственных угодий.

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:

***10 930 000 (Десять миллионов девятьсот
тридцать 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.....	17
5. Анализ рынка земельных участков	18
6. Анализ наиболее эффективного использования	24
7. Описание процесса оценки рыночной стоимости объекта оценки	25
7.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	25
7.2 ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	34
7.3 ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	35
7.4 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ...	35
8. Источники информации об объекте оценки	36
9. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	36
10. Применяемые стандарты оценки	37
11. Декларация качества оценки	37

ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Общие сведения

1.1 Задание на оценку

Объект оценки

Земельный участок К№ 16:33:080709:35 общей площадью 15962 кв.м

Земельный участок К№ 16:33:080710:139 общей площадью 4183 кв.м

Адрес: Республика Татарстан, г. Казань

Имущественные права на объект оценки

Земельные участки на праве собственности принадлежат ООО «ОйлТэк» ИНН 1648031018.
Предоставленные документы:

- Свидетельство о государственной регистрации права 16-АМ 253791 от 19.12.2012, запись регистрации 16-16-01/404/2012-621 от 19.12.2012;
- Свидетельство о государственной регистрации права 16-АМ 253792 от 19.12.2012, запись регистрации 16-16-01/404/2012-581 от 19.12.2012.

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

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№ 16:33:080709:35 общей площадью 15962 кв.м

Земельный участок К№ 16:33:080710:139 общей площадью 4183 кв.м

Адрес: Республика Татарстан, г. Казань

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Затратный подход – обоснован отказ от использования

Сравнительный подход – 10 930 000 руб.

Доходный подход – обоснован отказ от использования

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость объекта оценки – **10 930 000 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 № 138/3

Балансовая стоимость объекта оценки по данным бухгалтерского учета

8 000 000 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	16:33:080709:35	15 962	8 660 000	543
Земельный участок	16:33:080710:139	4 183	2 270 000	543
ИТОГО:		20 145	10 930 000	-

Оценку выполнил и подготовил отчет
оценщик I категории

Р.Ф. Шайдуллин

3. Термин используемого вида стоимости

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

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

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

4. Описание объекта оценки

4.1 Местоположение

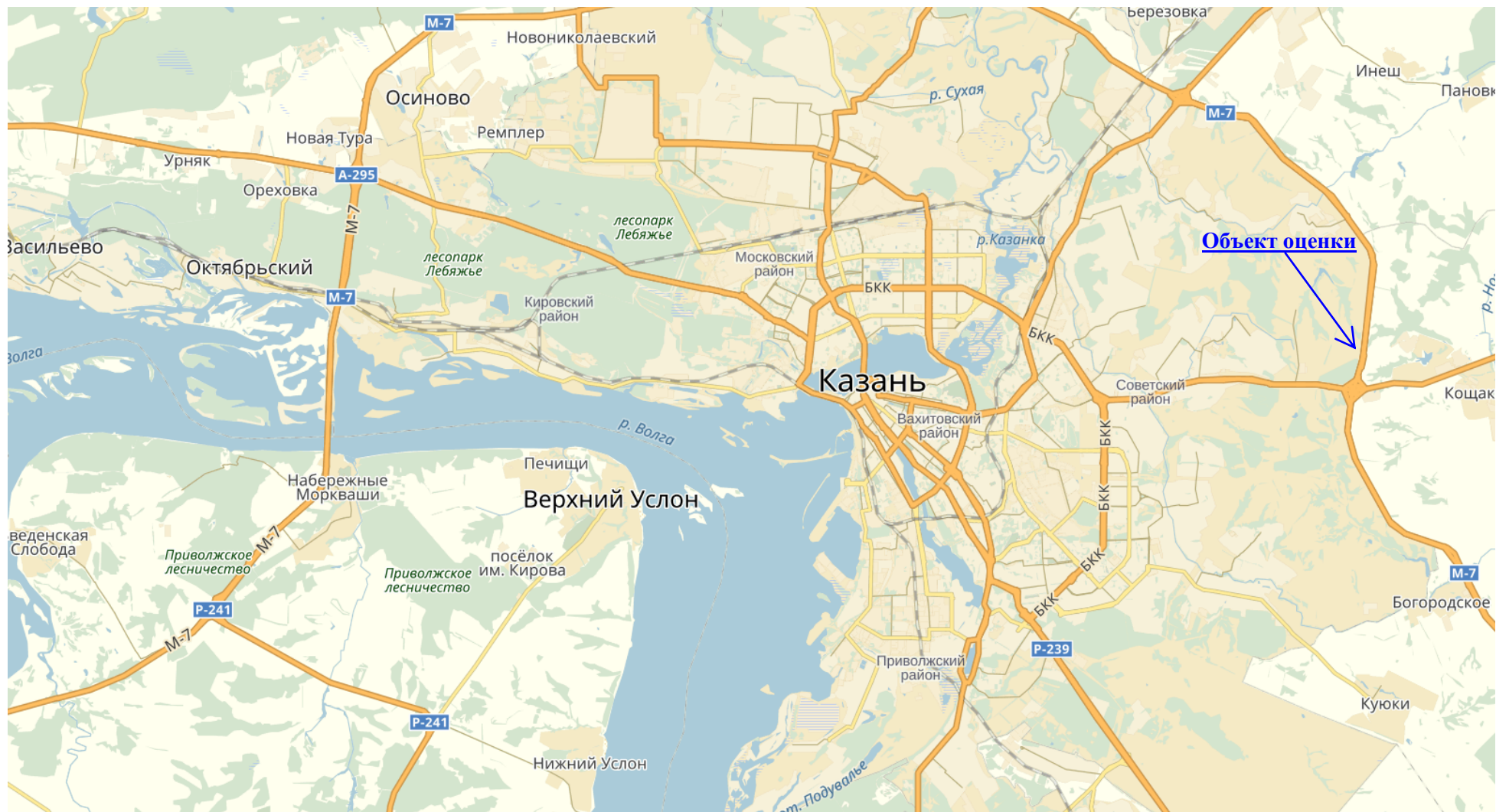


Рис. 1 Месторасположение объекта оценки

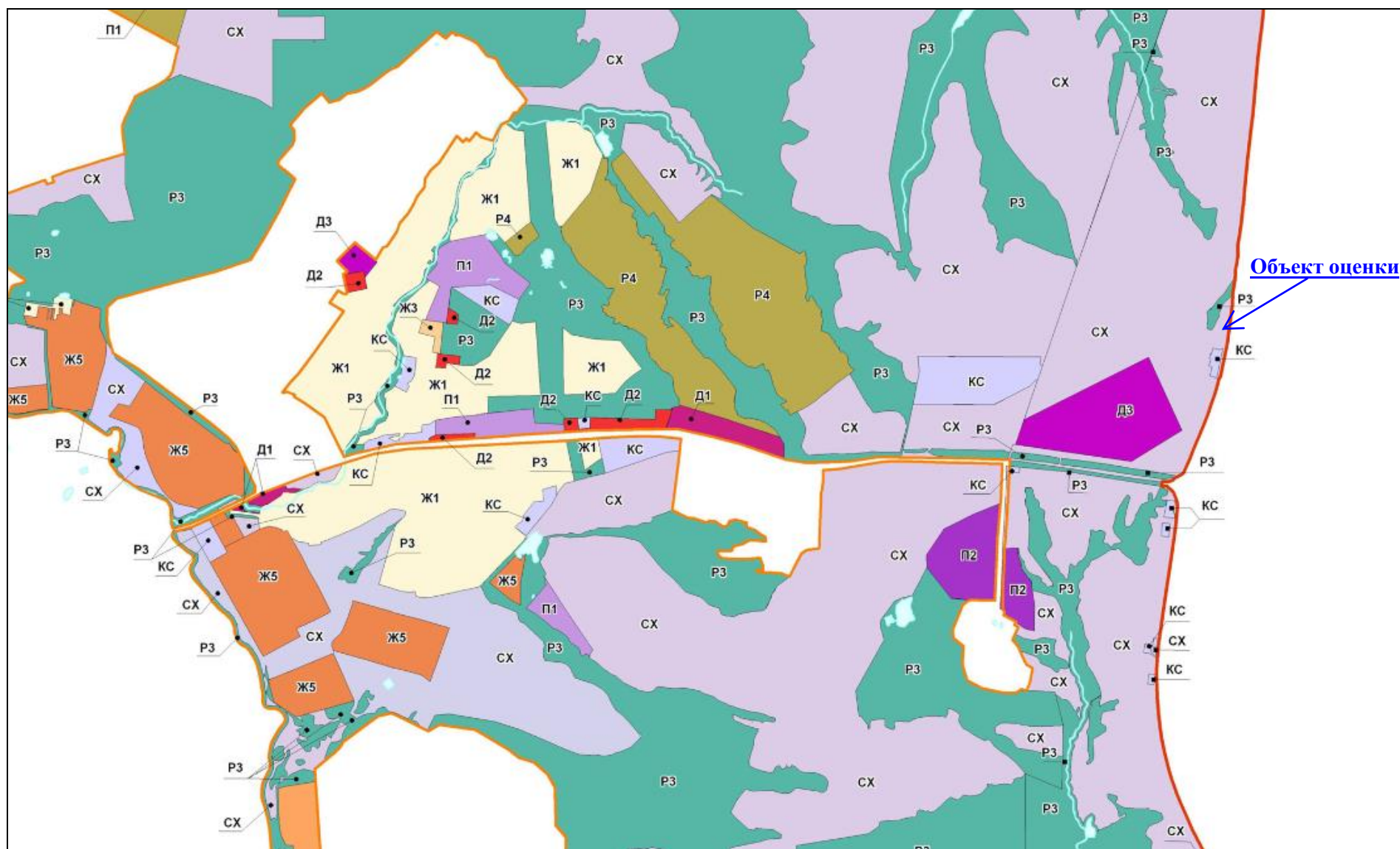


Рис. 2 Схема территориального зонирования в районе расположения объекта оценки



Рис. 3 Окружение объекта оценки

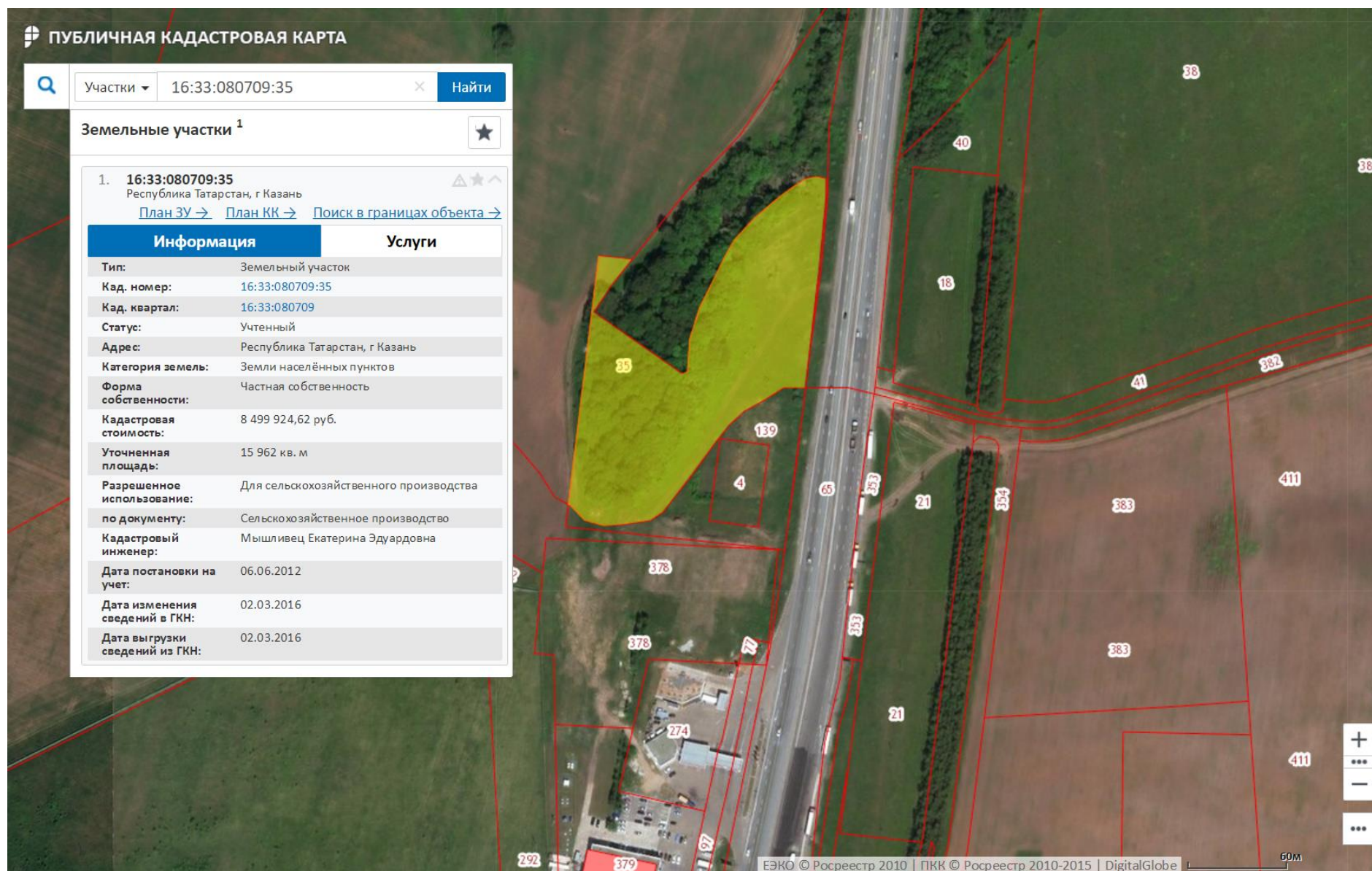


Рис. 4 Данные публичной кадастровой карты

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Участки 16:33:080710:139 Найти

Земельные участки ¹

1. **16:33:080710:139**
Республика Татарстан, г Казань
[План ЗУ →](#) [План КК →](#) [Поиск в границах объекта →](#)

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	16:33:080710:139
Кад. квартал:	16:33:080710
Статус:	Учтенный
Адрес:	Республика Татарстан, г Казань
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	2 227 489,33 руб.
Уточненная площадь:	4 183 кв. м
Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства
по документу:	для сельскохозяйственного производства
Кадастровый инженер:	Мышливец Екатерина Эдуардовна
Дата постановки на учет:	08.06.2012
Дата изменения сведений в ГКН:	02.03.2016
Дата выгрузки сведений из ГКН:	02.03.2016

Рис. 5 Данные публичной кадастровой карты

4.2 Количественные и качественные характеристики с приведением фотографий

Объект оценки – земельные участки на территории города Казань, но относящиеся к зоне сельскохозяйственных угодий.

В соответствии с правилами землепользования и застройки (в ред. Решения Казанской городской Думы от 14.12.2016 №19-12) оцениваемые участки относятся к зоне сельскохозяйственных угодий.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- пашни, сенокосы, пастбища, залежи, многолетние насаждения (сады, виноградники и др.);
- озелененные территории.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- хозяйственные строения и сооружения;
- объекты благоустройства;
- ограждения с соблюдением требований статьи 29.2 настоящих Правил;
- теплицы.

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- объекты сельскохозяйственного назначения (ангары, склады сельскохозяйственной продукции, коровники, гаражи сельскохозяйственной техники и т.д.), не связанные с переработкой сельскохозяйственной продукции;
- торговые объекты: магазины оптовой и розничной торговли по продаже сельскохозяйственной продукции собственного производства;
- пасеки.

Земельные участки сложной формы имеют относительно ровный рельеф. Никаких земельных инженерно-изыскательских работ нами не проводилось. В своей оценке мы исходили из того, что на участке нет никаких вредоносных почв и подпочв, неблагоприятно влияющих на объект оценки.

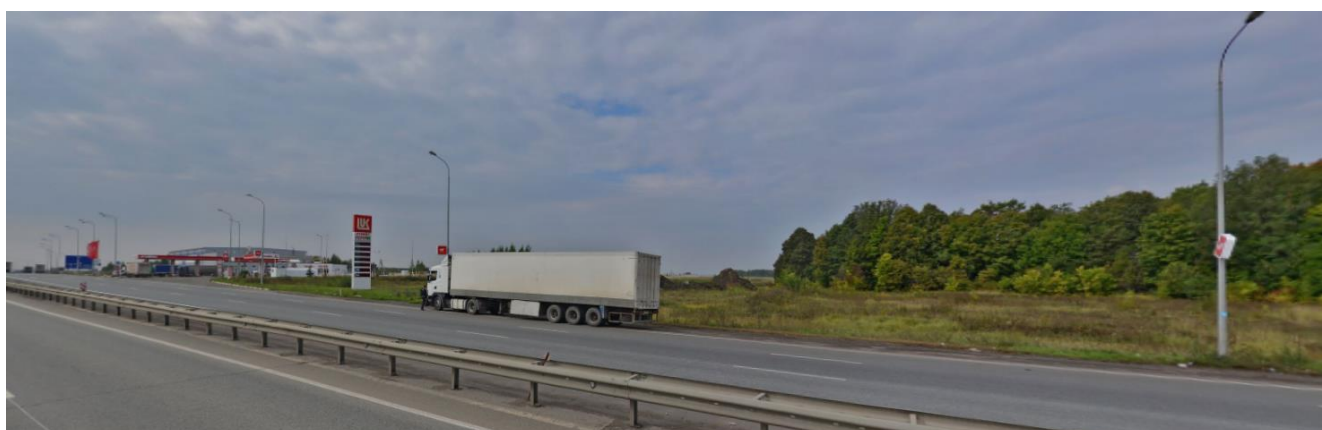
Ниже приведены физические и технические параметры согласно данным кадастровых паспортов земельных участков и данным публичной кадастровой карты - <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline>.

Таблица 4.1 Описание объекта оценки

Информация по земельному участку	
Кадастровый номер	16:33:080709:35
Местоположение	Республика Татарстан, г. Казань
Общая площадь земельного участка, кв.м	15 962
Категория земель	Земли населенных пунктов
Целевое назначение (разрешенное использование)	Сельскохозяйственное производство
Рельеф участка	Ровный
Предоставленные документы	Свидетельство о государственной регистрации права 16-АМ 253791 от 19.12.2012, запись регистрации 16-16-01/404/2012-621 от 19.12.2012
Правовой статус	Собственность
Кадастровая стоимость	8 499 924,62 руб. или 532,51 руб./кв.м

Таблица 4.1 Продолжение

Информация по земельному участку	
Кадастровый номер	16:33:080710:139
Местоположение	Республика Татарстан, г. Казань
Общая площадь земельного участка, кв.м	4 183
Категория земель	Земли населенных пунктов
Целевое назначение (разрешенное использование)	Сельскохозяйственное производство
Рельеф участка	Ровный
Предоставленные документы	Свидетельство о государственной регистрации права 16-АМ 253792 от 19.12.2012, запись регистрации 16-16-01/404/2012-581 от 19.12.2012
Правовой статус	Собственность
Кадастровая стоимость	2 227 489,33 руб. или 532,51 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	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	16:33:080709:35
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	06.06.2012
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства
Площадь:	15962
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	8499924,62
Дата внесения стоимости:	10.01.2014
Дата утверждения стоимости:	01.01.2014
Адрес (местоположение):	Республика Татарстан, г Казань
Дата обновления информации:	02.03.2016
Форма собственности:	
▼ Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 16-16-01/404/2012-621 от 19.12.2012 (Собственность)	№ 16-16-01/151/2014-59 от 25.02.2016 (Ипотека)
▼ Особые отметки	
Сведения об использовании земель имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право зарегистрировано на объект с видом использования земель [сельскохозяйственное производство].	

Земельный участок	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	16:33:080710:139
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	08.06.2012
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства
Площадь:	4183
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	2227489,33
Дата внесения стоимости:	10.01.2014
Дата утверждения стоимости:	01.01.2014
Адрес (местоположение):	Республика Татарстан, г Казань
Дата обновления информации:	02.03.2016
Форма собственности:	
▼ Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 16-16-01/404/2012-581 от 19.12.2012 (Собственность)	№ 16-16-01/151/2014-63 от 25.02.2016 (Ипотека)

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	2	3	4	5	6	7
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, Лаишевский 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, Лаишевский 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, Лаишевский район, с. Кирби	Земельный участок сельскохозяйственного назначения	4.5	900 000	20	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-laishevo-155786172

Таблица 5.1 Продолжение

1	2	3	4	5	6	7
9	г. Казань, д. Самосырово, ул. Овражная	Участок 16:16:120207:0059	3.15	5 820 000	184	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-181742058
10	г. Казань, д. Самосырово, ул. Овражная	Участок 16:16:120207:0060	1.42	2 910 000	205	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-181742916
11	г. Казань, жилой массив Салмачи, ул. Центральная	Земельный участок сельскохозяйственного назначения	2.00	5 140 000	257	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-173272281

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 600 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).

Ценность оцениваемых участков фактически заключается в потенциале быть переведенными в другую категорию, пригодную под застройку. Прогнозировать возможность перевода в связи с имеющимися административными барьерами крайне затруднительно, что существенным образом отражается на стоимости.

[Продажа](#)
[Аренда](#)
[Новостройки](#)
[Еще](#)

[Дать объявление](#)
[Войти](#)

Недвижимость на продажу > Татарстан > Казань > Советский > Номер в каталоге: 181742058

ПРИ ПОДДЕРЖКЕ
ООО «ТОЙОТА МОТОР»

Тойота Центр Набережные Челны
ул. Академика Королева, д.20«А»
8 (8552) 444-000
www.toyota-chelny.ru

5 820 000 РУБ.

Рассчитать ипотеку

Земли с/х на продажу
д. Самосырово, ул Овражная, Советский, Казань, Татарстан
Советский

В избранное

Участок 3.16 га (СНТ, ДНП)

Земельный участок площадью 31 582 кв.м., (315,8 сот. 3,1 Га.), категории: Земли населенных пунктов: Разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства. (С возможностью перевода в другую категорию), расположенный по адресу: Россия, РТ г. Казань с. Самосыров. - кадастровый № 16:16:120207:0059;

Все коммуникации находятся в непосредственной близости от участка. Идеально подойдет под строительство следующих объектов: организованный коттеджный поселок, многоэтажные дома и т.д. В непосредственной близости ведется строительство ЖК «Весна». Ориентировочная продажная стоимость объекта по нашим оценкам составляет порядка 5,820 млн. рублей. Данная стоимость объекта не является окончательной и может быть пересмотрена после проведения переговоров.

Связаться с владельцем

8 965 608-09-73

Участок 3.16 га (СНТ, ДНП)

Земельный участок площадью 31 582 кв.м., (315,8 сот. 3,1 Га.), категории: Земли населенных пунктов: Разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства. (С возможностью перевода в другую категорию), расположенный по адресу: Россия, РТ г. Казань с. Самосыров. - кадастровый № 16:16:120207:0059;

Все коммуникации находятся в непосредственной близости от участка. Идеально подойдет под строительство следующих объектов: организованный коттеджный поселок, многоэтажные дома и т.д. В непосредственной близости ведется строительство ЖК «Весна». Ориентировочная продажная стоимость объекта по нашим оценкам составляет порядка 5,820 млн. рублей. Данная стоимость объекта не является окончательной и может быть пересмотрена после проведения переговоров.

Создать заметку

Распечатать

Пожаловаться

Информация о предложении

Цена: 5 820 000 РУБ.
Цена за сотку: 18 429 РУБ.
Тип: Участок
Тип объекта: Земли СХН

Площадь: 315,8 Соток
Дата обновления объявления: 17/04/2017
Дата публикации объявления: 17/04/2017
Номер в каталоге: 181742058

Расположение

д. Самосырово, ул Овражная, Советский, Казань, Татарстан
Советский

● Это предложение

Компания:

Торговый Дом Интеллект
Размещает объявления: 4 года 7 мес.
[Открыть другие объекты на продажу: 36](#)
[Открыть другие объекты в аренду: 11](#)
Всего за 3 месяца: 33

8 965 608-09-73

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:

08144

Отправить

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

Строительство автомоек Ruukki

ruukki.ru

<http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-181742058>

2017 г.

стр. 21

Учет бюджета

Domofond.ru

Продажа | Аренда | Новостройки | Еще ▾

Дать объявление | Войти ▾

Недвижимость на продажу > Татарстан > Казань > Советский > Номер в каталоге: 181742916

К результатам поиска | Следующее >

Marc O'Polo

Купить

2 910 000 РУБ.

Земли с/х на продажу

д. Самосырово, ул Огородная, Советский, Казань, Татарстан

Советский

Рассчитать ипотеку

В избранное

Информация о земельном участке

18:16:120207:006

Разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства

Площадь: 14 214 кв. м. (142 сот., 1,4 Га.)

Категория: Земли населенных пунктов

Адрес: Россия, РТ г. Казань с. Самосыров

Кадастровый №: 16:16:120207:006

Все коммуникации находятся в непосредственной близости от участка.

Идеально подойдет под строительство следующих объектов: организованный коттеджный поселок, многоквартирные дома и т.д. В непосредственной близости ведется строительство ЖК «Весна».

Ориентировочная продажная стоимость объекта по нашим оценкам составляет порядка 2 910 млн. рублей. Данная стоимость объектов не является окончательной и может быть пересмотрена после проведения переговоров.

Связаться с владельцем

8 965 608-09-73

Участок 1.42 га (СНТ, ДНП)

Создать заметку

Распечатать

Пожаловаться

Информация о предложении

Цена: 2 910 000 РУБ.

Цена за сотку: 20 493 РУБ.

Тип: Участок

Тип объекта: Участок СНТ

Площадь: 142 Сотки

Дата обновления объявления: 17/04/2017

Дата публикации объявления: 17/04/2017

Номер в каталоге: 181742916

Расположение

д. Самосырово, ул Огородная, Советский, Казань, Татарстан

Советский

Это предложение

Компания:

Торговый Дом Интеллект

Размещает объявления: 4 года 7 мес.

Открыть другие объекты на продажу: 36

Открыть другие объекты в аренду: 11

Всего за 3 месяца: 32

8 965 608-09-73

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:

72467

Отправить

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия Пользовательского соглашения

VK

Instagram

Facebook

Twitter

Google Plus

строительство бюджетного дома ▾

chelnj.umarov-ko.ru

[Продажа](#)
[Аренда](#)
[Новостройки](#)
[Еще](#)

[Дать объявление](#)
[Войти](#)

Недвижимость на продажу > Татарстан > Казань > Приволжский > Проспект Победы > Номер в каталоге: 173272281

ПРИ ПОДДЕРЖКЕ
ООО «ТОЙОТА МОТОР»

Тойота Центр Набережные Челны
ул. Академика Королева, д.20 «А»
8 (8552) 444-000
www.toyota-chelny.ru

5 140 000 РУБ. **Земли с/х на продажу**

Центральная, Приволжский, Казань, Татарстан

Проспект Победы 4,99 км

В избранное

Domofond.ru
Найдите свое идеальное жилье
Риэлторская Компания «БАВИЛОН»

Компания:
Риэлторская Компания «БАВИЛОН»

Агентство отмечено
«Знаком качества» Domofond.ru ?

Размещает объявления: 2 года 10 мес.
[Открыть другие объекты на продажу: 726](#)
Всего за 3 месяца: 415

8 843 240-42-41

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](#)

Контейнерные АЗС. Завод. Подробно

Участок 2 га (СНТ, ДНП)

Риэлторская Компания БАВИЛОН предлагает следующий объект: Участок, 200 сотки в черте города, Советский район, север от с. Константиновка. Земли населенных пунктов, разрешенное использование для сельскохозяйственного производства. Отличное месторасположение, рядом лес, река. Живописное место для строительства загородных домов, коттеджей. Газ, электричество вдоль участка. Участок правильной формы. Рядом уже активно идет строительство коттеджей. Рядом магазины, остановка общественного транспорта. Ближайшие поселки: Званка, Чебокса, Константиновка, Клыки.

Номер в базе: 313024. СТРОИТЕЛЬСТВО ДОМА ВЗАМЕН НА ВАШУ КВАРТИРУ! *Подробности по телефону Юридическое сопровождение сделок до момента гос. регистрации! Оказываем помощь в оформлении ИПОТЕКИ! *бесплатно при условиях Возможна ИПОТЕКА без первоначального взноса, без официального дохода! - индивидуальный подход

Создать заметку Распечатать Пожаловаться

Информация о предложении

Цена: 5 140 000 РУБ.
Цена за сотку: 25 700 РУБ.
Тип: Участок
Тип объекта: Земли СХН

Площадь: 200 Соток
Дата обновления объявления: 12/04/2017
Дата публикации объявления: 04/11/2016
Номер в каталоге: 173272281

Расположение

Центральная, Приволжский, Казань, Татарстан
Приволжский

Проспект Победы 5 км

Это предложение

<http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-173272281>

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 разрешенным использованием.

То обстоятельство, что в соответствии с правилами землепользования и застройки оцениваемые земельные участки относятся к зоне сельскохозяйственных угодий, существенным образом отражается на их стоимости.

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

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

[Продажа](#)
[Аренда](#)
[Новостройки](#)
[Еще](#)

[Дать объявление](#)
[Войти](#)

Недвижимость на продажу > Татарстан > Казань > Номер в каталоге: 182528150

[К результатам поиска](#)
[Следующее](#)

ЖК Сказочный Лес
«Этажи»

Квартиры от 1,9 млн. руб.

8 000 000 РУБ.

Промземли на продажу
Мамадышский тракт, Казань, Татарстан
Казань

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

8 987 296-41-94

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

Такого не будет у ваших соседей!
promo.zaborlego116.ru

Участок 100 сот. (промназначения)

Продаю земельный участок 1 га при выезде из Мамадышского тракта в сторону Богородского (на стороне в сторону движения в Казань). Первая линия от М7. Категория земли- земли промышленности. Разрешённое использование под строительство объектов придорожного сервиса. Стоимость 8 мл рублей.

Информация о предложении

Цена: 8 000 000 РУБ.
Цена за сотку: 80 000 РУБ.
Тип: Участок
Тип объекта: Промземли

Площадь: 100 Соток
Дата обновления объявления: 29/04/2017
Дата публикации объявления: 29/04/2017
Номер в каталоге: 182528150

Расположение
Мамадышский тракт, Казань, Татарстан

<http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-182528150>

2017 г.

стр. 26

Учет вложения

Domofond.ru

ПродажаАрендаНовостройкиЕще ▾

Дать объявление★ Войти ▾

Недвижимость на продажу > Татарстан > Казань > Оренбургский тракт > Номер в каталоге: 16444260

< К результатам поискаСледующее >

10 000 000 РУБ.

Промземли на продажу

Лайшевский муниципальный район, Егорьевское сельское поселение, Казань, Татарстан
Оренбургский тракт

Рассчитать ипотеку

☆ В избранное

Связаться с владельцем

8 917 299-77-44

Участок 1.62 га (промназначения)

участок 1.61га. прямо на трассе. идет перевод в промназначение, асфальтированный съезд - выезд, широкая асфальтированная площадка вокруг. под заправку, кафе, гостиницу, придорожный сервис, торговля, место проездное. участок ровный. Кадастровый номер: 16.24.070805.1055 Трасса Р239 Казань-Оренбург. 38километр. если ехать со стороны казани то проезжаете Каилы, затем Егорьево, после Егорьево с левой стороныazole знака 38й км.
Координаты gps 55°33'09.3"N 49°30'43.9"E (55.552614, 49.512004)
на картах гугл можно 3д панораму посмотреть.
Возможен обмен на квартиры 1-2 комнатные или коммерческую недвижимость.

Создать заметку Распечатать Пожаловаться

Информация о предложении

Цена: 10 000 000 РУБ.
Цена за сотку: 61 728 РУБ.
Тип: Участок
Тип объекта: Промземли
Расстояние от центра: 35 км, Оренбургский тракт

Площадь: 162 Сотки
Дата обновления объявления: 22/04/2017
Дата публикации объявления: 04/07/2016
Номер в каталоге: 16444260

Расположение

Лайшевский муниципальный район, Егорьевское сельское поселение, Казань, Татарстан

● Это предложение

Частное лицо: ?
марат
Размещает объявления: 10 мес.
[Открыть другие объекты на продажу: 2](#)
Всего за 3 месяца: 0

8 917 299-77-44

Получать похожие объявления

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](#)

Контейнерные АЗС и Резервуары. ▾

uzspk.ru

16 700 000 РУБ.

Промземли на продажу

Местоположение объекта указано на карте, Казань, Татарстан
Мамадышский тракт

Рассчитать ипотеку

В избранное

Компания:

Группа компаний ЗВЕРЕСТ-ИНВЕСТ

Размещает объявления: 4 года 7 мес.

Открыть другие объекты на продажу: 30

Открыть другие объекты в аренду: 3

Всего за 3 месяца: 10

Показать номер

Получать похожие объявления

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

Лестничные ограждения

gefest-trade.ru

Связаться с владельцем

8 917 232-87-77

Участок 2.55 га (промназначения)

УЧАСТОК НА 1й ЛИНИИ ТРАССЫ М7 ОКОЛО СЕЛО ШАЛИ ПЕСТРЕЧИНСКОГО РАЙОНА. Размежевание: возможно !!! по 0.5 га; 1 га; 1.5 га.

Вид недвижимости: земельный участок, категория – земли промышленности.

Разрешенное использование: размещение объектов дорожного сервиса, (в том числе АЗС).

Коммерческая значимость: расположение участка вдоль автодороги М7, определяет ее инвестиционную привлекательность и предоставляет возможность максимально реализовать коммерческий потенциал топливно-энергетическим компаниям. На всем протяжении автодороги от г.Казани до данного участка по правой стороне минимум сетевых или качественных АЗС.

Направление: в 40 км от г. Казани (в сторону г. Набережные Челны), Федеральная трасса М7

Расположение: Республика Татарстан, Пестречинский район

Ближайший населенный пункт: с. Шали (в 1,5 км)

Площадь: 250 соток, цена обсуждается.

Координаты объекта (яндекс): 55.669617, 49.729850

Форма права: собственность

Наличие обременений: отсутствуют

Инвестиционная привлекательность : Федеральная автомобильная дорога М7 «Волга»-Москва-Владимир - Нижний Новгород - Казань - Уфа протяженностью 1351 километр. После моста через Волгу трасса огибает Казань по Казанской объездной дороге, на которой пересекает реку Казанку. Далее дорога проходит по Пестречинскому району. Здесь осуществлены работы по продлению объездной дороги до Р-239 в виде полноценной 4-полосной магистрали. Далее М-7, в формате дороги 2х2, идёт до села Шали. Здесь построена 2-х уровневая развязка, от которой также есть выход на трассу Р-239. После развязки идет 2-полосная дорога. Следует отметить, что от села Шали, в развитие нового маршрута федеральной автомобильной дороги «Казань - Оренбург», ведется реализация проекта «Строительство платной автомагистрали «Шали (М7) - Бавлы (М5)», участка международного коридора «Европа-Западный Китай». Расчетная перспективная интенсивность движения данного участка дороги составляет более 20 тыс. автомобилей в сутки.

Дополнительная информация: форма и конфигурация земельного участка близка к правильной, прямоугольная. Рельеф ровный. Участок свободен от строений.

В случае Вашей заинтересованности данным участком готовы предоставить более подробную информацию.

Также наше агентство располагает обширной базой, в которой представлены юридически чистые объекты коммерческой недвижимости по Республике Татарстан от собственников разного назначения-сельхоз, промышленного, ж2, ж3, ж4, ж5.

Создать заметку

Распечатать

Пожаловаться

Информация о предложении

Цена: 16 700 000 РУБ.

Цена за сотку: 65 490 РУБ.

Тип: Участок

Тип объекта: Промземли

Расстояние от центра: 47 км, Мамадышский тракт

Площадь: 255 Соток

Дата обновления объявления: 02/05/2017

Дата публикации объявления: 30/05/2016

Номер в каталоге: 160856838

Расположение

Местоположение объекта указано на карте, Казань, Татарстан

Это предложение

Похожие предложения

<http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-160856838>

2017 г.

стр. 28

Продажа

Аренда

Новостройки

Еще

Дать объявление

Войти

Недвижимость на продажу

Татарстан

Казань

Приволжский

Номер в каталоге: 181740190

К результатам поиска

Следующее

210 000 000 РУБ.

Земли поселений на продажу

ул Оренбургский тракт, Приволжский, Казань, Татарстан

Приволжский

В избранное

Рассчитать ипотеку

Компания:

Торговый Дом Интеллект

Размещает объявления: 4 года 7 мес.

Открыть другие объекты на продажу: 36

Открыть другие объекты в аренду: 11

Всего за 3 месяца: 32

8 965 608-09-73

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

☐ 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

Связаться с владельцем

8 965 608-09-73

Участок 69.49 га (ИЖС)

Земельный участок площадью 694 912 кв.м., (6 949 сот., 69,4 Га.), категории: земли населенных пунктов, расположенный по адресу: Россия, Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский район. (Вдоль Оренбургского тракта, первая линия).

- кадастровый № **16:24:150304:381**

Все коммуникации находятся в непосредственной близости от участка. Идеально подойдет под строительство следующих объектов: многоквартирные дома, гипермаркеты, торгово-развлекательная инфраструктура, административные сооружения, логистический центр и т.д.

Ориентировочная продажная стоимость объекта по нашим оценкам составляет порядка 210 млн. рублей. Данная стоимость объекта не является окончательной и может быть пересмотрена после проведения переговоров.

Создать заметку

Распечатать

Пожаловаться

Информация о предложении

Цена: 210 000 000 РУБ.

Цена за сотку: 30 220 РУБ.

Тип: Участок

Тип объекта: Земли поселений

Площадь: 6949 Соток

Дата обновления объявления: 17/04/2017

Дата публикации объявления: 17/04/2017

Номер в каталоге: 181740190

Расположение

ул Оренбургский тракт, Приволжский, Казань, Татарстан

Приволжский

☒ Это предложение

<http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-181740190>

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.

На стр. 50 и стр. 84 указанного справочника описываются такие элементы сравнения как «статус населенного пункта» и «местонахождение в пределах города».

Анализ справочника показал, что поправки по фактору местонахождения могут достигать 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							
		г. Казань, на объездной города, вдоль автодороги трасса Волга М7 Участок	г. Казань, Мамадышский тракт, в сторону Богородского Участок		Лаишевский район, Оренбургский тракт, Егорьевское с.п. Участок 16:24:070805:1055		Пестречинский район, около н.п. Шали Участок		г. Казань, Оренбургский тракт Участок 16:24:150304:381	
			Источник информации:							
			domofond.ru тел. 8-987-296-4194		domofond.ru тел. 8-917-299-7744		domofond.ru тел. 8-917-232-8777		domofond.ru тел. 8-965-608-0973	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	8	9
Цена аналога	руб.	–	8 000 000		10 000 000		16 700 000		210 000 000	
Общая площадь	кв.м	20 145	10 000		16 200		25 500		694 912	
Цена в удельном измерении	руб./кв.м	–	800		617		655		302	
Корректировка №1										
Торг	–	не уместен	уместен		уместен		уместен		уместен	
Корректировка	–	–	-10,0%	-80	-10,0%	-62	-10,0%	-65	-10,0%	-30
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	720		556		589		272	
Корректировка №2										
Расположение	–	первая линия	аналогично		первая линия, 25 км до Казани		первая линия, 25 км до Казани		аналогично	
Корректировка	–	–	0%	0	35%	194	35%	206	0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	720		750		796		272	
Корректировка №3										
Назначение	–	с/х земля	промземли		промземли		промземли		с/х земля	
Корректировка	–	–	-20%	-144	-20%	-150	-20%	-159	0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	576		600		637		272	
Корректировка №4										
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	–	576		600		637		272	
Корректировка №5										
Масштаб	–	около 2 га	около 1 га		около 1,6 га		около 2 га		около 69 га	
Коэффициент масштаба	–	1,189	1,281		1,217		1,160		0,817	
Корректировка	–	–	-7,2%	-41	-2,3%	-14	2,5%	16	45,5%	124
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	535		586		653		396	
Стоимость по методу сравнения продаж	руб.	–	10 930 000							
- в удельном измерении	руб./кв.м	–	543							

<http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-182528150>

<http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-164444260>

<http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-160856838>

<http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-181740190>

Таблица 7.1.2 Сводный расчет

№ п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м	Рыночная стоимость, руб.	Удельный показатель рыночной стоимости, руб./кв.м
1	Земельный участок 16:33:080709:35	15 962	8 660 000	543
2	Земельный участок 16:33:080710:139	4 183	2 270 000	543
ИТОГО:		20 145	10 930 000	-

***Стоимость объекта оценки при расчете сравнительным подходом
округленно составляет:
10 930 000 (Десять миллионов девятьсот тридцать тысяч) рублей.***

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 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 сгенерирует 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. прогнозирование будущих доходов затруднительно. Методы используемые в оценке незастроенных земельных участков по доходному подходу не применимы, т.к. не развит рынок аренды сопоставимых земельных участков. Результат расчетов по доходному подходу может привести к искажению итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки, т.к. при расчете пришлось бы вводить множество допущений в рамках расчета чистого операционного дохода, приходящегося на земельный участок. Метод предполагаемого использования, связанный с определением затрат улучшений, также потребует большого числа допущений, что в итоге снижает точность и достоверность расчетов. Доходный подход крайне чувствителен к малейшему изменению ключевых показателей. Выделение части дохода, приходящей на земельный участок, приводит к большим погрешностям. Рынок аренды сельскохозяйственной недвижимости практически не развит.

Допустимость отказа в данном случае связана также с тем, что оцениваемые земельные участки расположены в зоне сельскохозяйственных угодий. Смена территориального зонирования сопряжена с серьезными трудностями в виде административных барьеров. Поэтому возможность застройки оцениваемых участков в будущем не поддается прогнозированию с надлежащей степенью надежности.

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.

В нашем случае доходный подход не применялся, т.к. прогнозирование будущих доходов затруднительно. Результаты расчетов по доходному подходу могут привести к искажению величины стоимости объекта оценки. Рынок аренды сопоставимых земельных участков не развит, а выделение части дохода при освоении, приходящегося на земельный участок, приводит к большим погрешностям.

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

10 930 000 (Десять миллионов девятьсот тридцать тысяч) рублей.

8. Источники информации об объекте оценки

Оценщик использовал следующие документы, предоставленные Заказчиком:

1. Свидетельство о государственной регистрации права 16-АМ 253791 от 19.12.2012, запись регистрации 16-16-01/404/2012-621 от 19.12.2012;
2. Свидетельство о государственной регистрации права 16-АМ 253792 от 19.12.2012, запись регистрации 16-16-01/404/2012-581 от 19.12.2012.

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 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 не выполнялись. Площадь получена из кадастрового плана земельного участка, предоставленного 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.