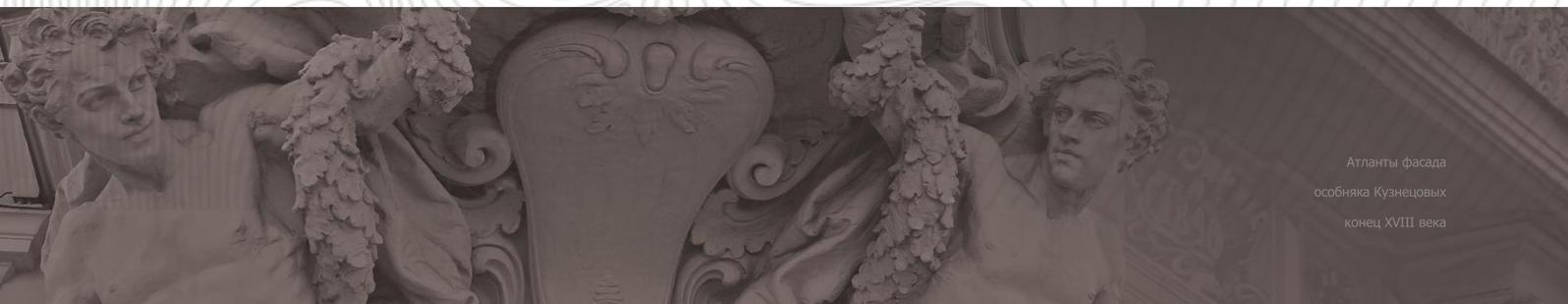


115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, дом 26,
БЦ «Омега-2», корпус А, офис 538
+7 495 215 06 67
info@avertagroup.ru avertagroup.ru



Атланты фасада
особняка Кузнецовых
конец XVIII века

ОТЧЕТ № 276Н/09/2023

об оценке рыночной (справедливой) стоимости
земельного участка, принадлежащего владельцу
инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Инвестиционный
рентный фонд» на праве общей долевой собственности

Дата оценки: 11 сентября 2023 г.

Дата составления отчета: 18 сентября 2023 г.



АВЕРТА ГРУПП®

ОЦЕНКА • КОНСАЛТИНГ

Оглавление

1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
3.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	6
4.	ДОПУЩЕНИЯ	7
5.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ, ИСПОЛНИТЕЛЕ И ИНЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ	9
6.	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ	11
7.	ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ	12
8.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	16
9.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ	23
10.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	38
11.	ХАРАКТЕРИСТИКА ПОДХОДОВ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	39
12.	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	47
13.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	59
14.	ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	61
15.	ЗАЯВЛЕНИЕ О ПРОВЕДЕННОЙ ОЦЕНКЕ (СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ)	62
16.	СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	63
17.	ПРИЛОЖЕНИЯ	64

2. Задание на оценку

Табл. 2.1

Задание на оценку

Объект оценки, включая права на объект оценки (п.п. 1 п. 3 ФСО IV)	Земельный участок с кадастровым номером 16:24:000000:6657, общей площадью 7 569 192 кв. м., расположенный по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, находящийся на праве общей долевой собственности у ЗПИФ рентный «Инвестиционный рентный фонд»
Цель оценки (п.п. 2 п. 3 ФСО IV)	Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений, в том числе при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности по РГБУ и МСФО, порядка определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях
Соблюдение требований законодательства Российской Федерации (п.п. 3 п. 3 ФСО IV)	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".
Вид стоимости (п.п. 4 п. 3 ФСО IV; ФСО II)	Рыночная (справедливая) стоимость. Предпосылки стоимости: 1. Предполагается сделка с объектом оценки; 2. Участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами; 3. Дата оценки 11.09.2023 г.; 4. Предполагаемое использование объекта – текущее использование; 5. Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
Основания для установления предпосылок стоимости (п.п. 4 п. 3 ФСО IV; п. 17, п. 19 ФСО II)	В соответствии с предпосылками рыночной (справедливой) стоимости
Дата оценки (п.п. 5 п. 3 ФСО IV)	11.09.2023 г.
Специальные допущения (п.п. 6 п. 3 ФСО IV)	Оценка рыночной (справедливой) стоимости проводится без учета ограничений (обременений), приведенных в Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Иные существенные допущения (п.п. 6 п. 3 ФСО IV)	<p>Допущения, которые указаны в договоре на проведение оценки:</p> <ul style="list-style-type: none"> Оценка рыночной стоимости объекта оценки проводится исходя из предположений о том, что по состоянию на дату оценки объект оценки не является предметом каких-либо сборов и разбирательств (в том числе судебных), не передавался в залог и не имел каких-либо иных форм ограничений в обороте. Оценщик не несет ответственности за точность и достоверность информации, полученной от представителей Заказчика и других лиц, упоминаемых в Отчете, в письменной форме. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, касающихся правового положения, финансово-хозяйственной деятельности Общества и используемого им имущества, влияющих на оценку и не несет ответственности в случае выявления таковых, если они не должны были быть им предвидены с учетом их профессионального опыта. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты проведения оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость Объекта оценки, если таковые не должны были быть предвидены и учтены оценщиком в процессе оказания услуг. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются оценщикам наиболее существенными для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.
Ограничения оценки (п.п. 6 п. 3 ФСО IV; п. 7 ФСО III)	На момент составления задания на оценку, ограничения оказывающие влияние на результат оценки не выявлены
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки (п.п. 8 п. 3 ФСО IV)	Отсутствуют
Форма составления отчета об оценке (п.п. 9 п. 3 ФСО IV)	На бумажном носителе и в форме электронного документа

Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку (п.п. 10 п. 3 ФСО IV):	
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) (п. 8 ФСО №7)	Земельный участок с кадастровым номером 16:24:000000:6657, общей площадью 7 569 192 кв. м., расположенный по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики (п. 8 ФСО №7)	Копии документов, предоставленных Заказчиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, представлены в Приложении настоящего отчета.
Иные расчетные величины (п. 9 ФСО №7)	-
Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки (п.п. 1 п. 4 ФСО IV)	Состав документов и материалов: 1. Выписка из ЕГРН на земельный участок
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов (п.п. 2 п. 4 ФСО IV)	К проведению оценки и подготовке отчета об оценке объекта оценки необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов не требуется.
Сведения о предполагаемых пользователях результатов оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки) (п.п. 3 п. 4 ФСО IV)	-
Формы представления итоговой стоимости (п.п. 4 п. 4 ФСО IV)	Результат оценки должен быть представлен в виде числа в валюте Российской Федерации
Специфические требования к отчету об оценке (п.п. 5 п. 4 ФСО IV)	Не требуется
Указания на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатом оценки в соответствии с ФСО (п.п. 6 п. 4 ФСО IV)	Не требуется

Источник информации: Задание на оценку №24 к Договору № 27112019-03 от 27 ноября 2019 г.

3. Применяемые стандарты оценки

Отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Применяемые федеральные стандарты оценочной деятельности:

Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;

Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;

Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

При оценке выполнялись требования стандартов и правил, используемых при проведении оценки и утвержденных СРО оценщиков, членом которой является Оценщик.

4. Допущения

В процессе оценки для определения стоимости может потребоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке.

Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное¹:

1. На объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объекты оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
2. Оценщик не проводит измерения физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
3. Инвентаризация, юридическая, строительно-техническая и технологическая экспертизы не производились.
4. От Оценщика не требуется проведения дополнительных работ, находящимися за пределами его компетенции, если только не будут заключены иные соглашения.
5. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
6. Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования их знаний и умений и являются, на взгляд Оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
7. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
8. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Разглашение содержания настоящего Отчета, как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования.
9. Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование Отчета для других целей может привести к неверным выводам.
10. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего Отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения работ по определению стоимости объектов оценки.
11. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
12. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости объектов и не является гарантией того, что рассматриваемый объект будет продан по указанной стоимости. Определенная в Отчете стоимость объекта оценки представляет компетентное мнение Оценщика без каких-либо гарантий с их стороны в отношении условий последующей реализации или приобретения.

¹ п. 4, п. 5 Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)"

13. Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целями и задачами проведения настоящей оценки.
14. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникать после даты оценки, а также при изменении имущественных прав на объекты оценки.
15. Все расчеты были выполнены с использованием заданной точности значений. В итоговых расчетных таблицах значения приводятся с учетом округления.
16. Оценка рыночной (справедливой) стоимости производится в предположении отсутствия ограничений и обременений Объекта оценки.
17. Итоговая стоимость объекта оценки приводится в отчете в виде единого значения в рублях, при этом от Исполнителя не требуется производить расчет погрешностей и величины неопределенности, связанных с результатом оценки, в том числе указывать границы интервала, в которых может находиться итоговая стоимость объекта оценки.
18. В процессе проведения оценки в целях исключения возможных ошибок Оценщик осуществлял поиск и анализ максимально возможного количества информации. В случаях несоответствия информации предпочтение отдавалось более авторитетному источнику либо данным, полученным в результате статистического анализа.
19. В процессе анализа рынка и подбора аналогов Оценщик проверял, уточнял и дополнял информацию, приведенную в объявлениях, путем интервьюирования представителя продавца. В ходе интервьюирования уточнялись как физические характеристики аналогов, так и ценовая информация. Оценщик принимает информацию, предоставленную представителем продавца, как достоверную. Вся полученная и уточненная информация была описана в расчетных таблицах. В случае перепроверки устной информации после даты оценки (даты выпуска Отчета) Оценщик не может гарантировать, что представитель продавца полностью подтвердит сведения об объекте. Тем более, что такая информация, как правило, изменяется со временем.
20. Осмотр объекта недвижимости не проводился по согласованию с Заказчиком. Все выводы по состоянию объекта недвижимости основываются на документах, предоставленных Заказчиком, и данных публичной кадастровой карты.

Специальные допущения²:

1. Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчёта.

² Допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения).

5. Сведения о Заказчике, Исполнителе и иных специалистах

Табл. 5.1

Сведения о Заказчике, Исполнителе и иных специалистах

Заказчик	
Наименование Заказчика, реквизиты заказчика	<p>ООО «Управляющая компания «Простор Инвест» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Инвестиционный фонд» Юридический адрес: 109428, г. Москва, пр-кт Рязанский, д. 8а, стр. 14, этаж 14, помещ.1 ком. 4/1, офис 1405 Дата создания: 06.12.2018 ИНН: 7707423596 КПП: 772101001 ОГРН: 1187746986525</p>
Исполнитель	
Оценочная компания, с которой Оценщик заключил трудовой договор	<p>Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью "АВЕРТА ГРУПП" Сокращенное наименование: ООО "АВЕРТА ГРУПП" 115280, г. Москва, ул. Ленинская слобода, д. 26, этаж 5, офис 538 ОГРН: 1107746552198 от 12.07.2010 ИНН 7713710670/ КПП 771301001 р/сч. 40702810497870000048 в Московский филиал ПАО АКБ "РОСБАНК" к/с 30101810000000000256 БИК 044525256 +7 (495) 215-06-67 http://www.avertagroup.ru, info@avertagroup.ru</p>
Сведения о страховании юридического лица	<p>Договор страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности Страховщик: СПАО "РЕСО-Гарантия" Полис № 922/2151745236 от 20 июля 2023 г. Общий лимит ответственности: 1 100 000 000,00 (Один миллиард сто миллионов) рублей. Франшиза: не устанавливается. Период страхования: с 15.04.2022 г. по 21.08.2024 г.</p>
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	<p>Настоящим ООО "АВЕРТА ГРУПП" подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации". ООО "АВЕРТА ГРУПП" подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
Оценщик	
Данные об оценщике	<p>Водянин Андрей Сергеевич Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «МАТИ - Российский государственный технологический университет имени К. Э. Циолковского», диплом о высшем образовании серия КХ № 06736 квалификация менеджер по специальности «менеджмент организации», регистрационный номер 10385 от 30 июня 2013 г; Аккредитованное образовательное частное учреждение высшего профессионального образования «Московский финансово-юридический университет МФЮА», диплом о профессиональной переподготовке 772400080074 по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», регистрационный номер 0155, дата выдачи 30.12.2014 г Включен в реестр членов Общероссийской общественной организации «Русское общество оценщиков» за регистрационным номером № 009665 от 12.10.2015г. (адрес: г. Москва, 1 й Басманный переулок, д. 2А, офис 5, тел. +7 (495) 662-74-25, сайт: www.srogo.ru) Стаж в оценочной деятельности 9 лет. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка бизнеса» № 031725-3 от 19 ноября 2021 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» № 024935-2 от 15 июля 2021 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 029458-1 от 10 сентября 2021 г. Оценщик осуществляет деятельность по месту нахождения ООО «АВЕРТА ГРУПП», с которым у Оценщика заключен трудовой договор тел.: 8-495-800-50-50 info@avertagroup.ru</p>
Сведения о страховании	<p>Договор обязательного страхования ответственности оценщика № 433-121121/23 / 0325R776/0000001/23-009665, выданный ОАО «АльфаСтрахование» с 01.07.2023 по 31.12.2024 г. Страховая сумма 300 000 руб. (Триста тысяч рублей)</p>

Сведения о независимости Оценщика	<p>Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки.</p> <p>Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	
Сведения о привлекаемых специалистах	К проведению оценки и подготовке отчета об оценке объекта оценки иные организации и специалисты не привлекались

6. Перечень документов

Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

1. Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2023-207794458 от 12.09.2023 г.

Другие вспомогательные источники, указанные по тексту настоящего Отчета и в Приложениях.

В процессе проведения оценки в целях исключения возможных ошибок Оценщик осуществлял поиск и анализ максимально возможного количества информации. В случаях несовпадения информации предпочтение отдавалось более авторитетному источнику либо данным, полученным в результате статистического анализа.

7. Вид оцениваемой стоимости, основные термины и понятия

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

Общие термины и определения

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются **следующие виды стоимости:**

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный 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, то есть когда:

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

Рыночная стоимость основана на предположении о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

Ликвидационная стоимость - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки.

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Основная терминология, используемая в затратном подходе

Специализированная недвижимость - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

Физический износ - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К **функциональному износу** относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

Внешний (экономический) износ - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

Накопленный износ – совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

Основная терминология, используемая в доходном подходе

Денежный поток – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Риск – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

Операционные расходы – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

Капитализация дохода – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

Ставка (коэффициент) капитализации — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

Метод дисконтирования денежных потоков – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

Дисконтирование денежного потока – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

Реверсия - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

Срок экспозиции объектов оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объектов оценки до даты совершения сделки с ним.

Единица сравнения - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

Корректировка – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу "от объекта сравнения к объекту оценки".

Аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

8. Описание объекта недвижимости

Табл. 8.1

Сведения о зарегистрированных правах

Наименование объекта недвижимости	Субъект права	Обременения	Вид права
Земельный участок с кадастровым номером 16:24:000000:6657	Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд "ТФБ-Рентный инвестиционный фонд"	Общая долевая собственность, № 16:24:000000:6657-16/116/2021-3 от 02.08.2021	Доверительное управление

Источник информации: предоставленные документы

8.1. Местоположение объекта недвижимости

8.1.1. Краткая характеристика местоположения³

Татарстан, или Республика Татарстан — субъект Российской Федерации, республика в её составе. Входит в Приволжский федеральный округ, является частью Поволжского экономического района. Столица — город Казань.

Граничит с Кировской, Ульяновской, Самарской и Оренбургской областями, Республикой Башкортостан, Республикой Марий Эл, Удмуртской Республикой и Чувашской Республикой.

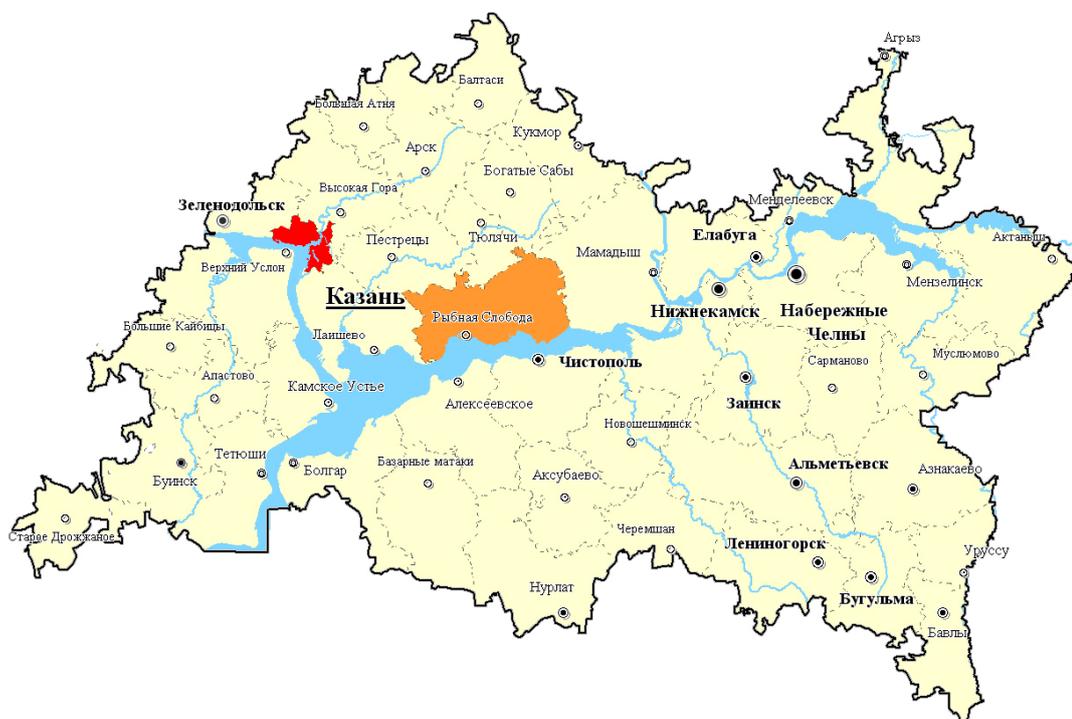
Официальные языки: татарский и русский.

Общая площадь Татарстана — 67 836 км². Протяжённость территории республики — 290 км с севера на юг и 460 км с запада на восток.

По данным Института экологических проблем РТ, удовлетворительная экологическая обстановка характерна для территории, где проживает только 10 % населения республики, 43 % населения проживает на территории с тяжелой и тревожной экологической ситуацией, 47 % — на территории с умеренно-напряженной и напряженной экологической обстановкой.

Рис. 8.1

Карта Республики Татарстан



Источник информации: <https://protatar.ru/karta-respubliki-tatarstan/?amp>

³ Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Татарстан>

8.1.2. Локальные особенности местоположения объекта недвижимости⁴

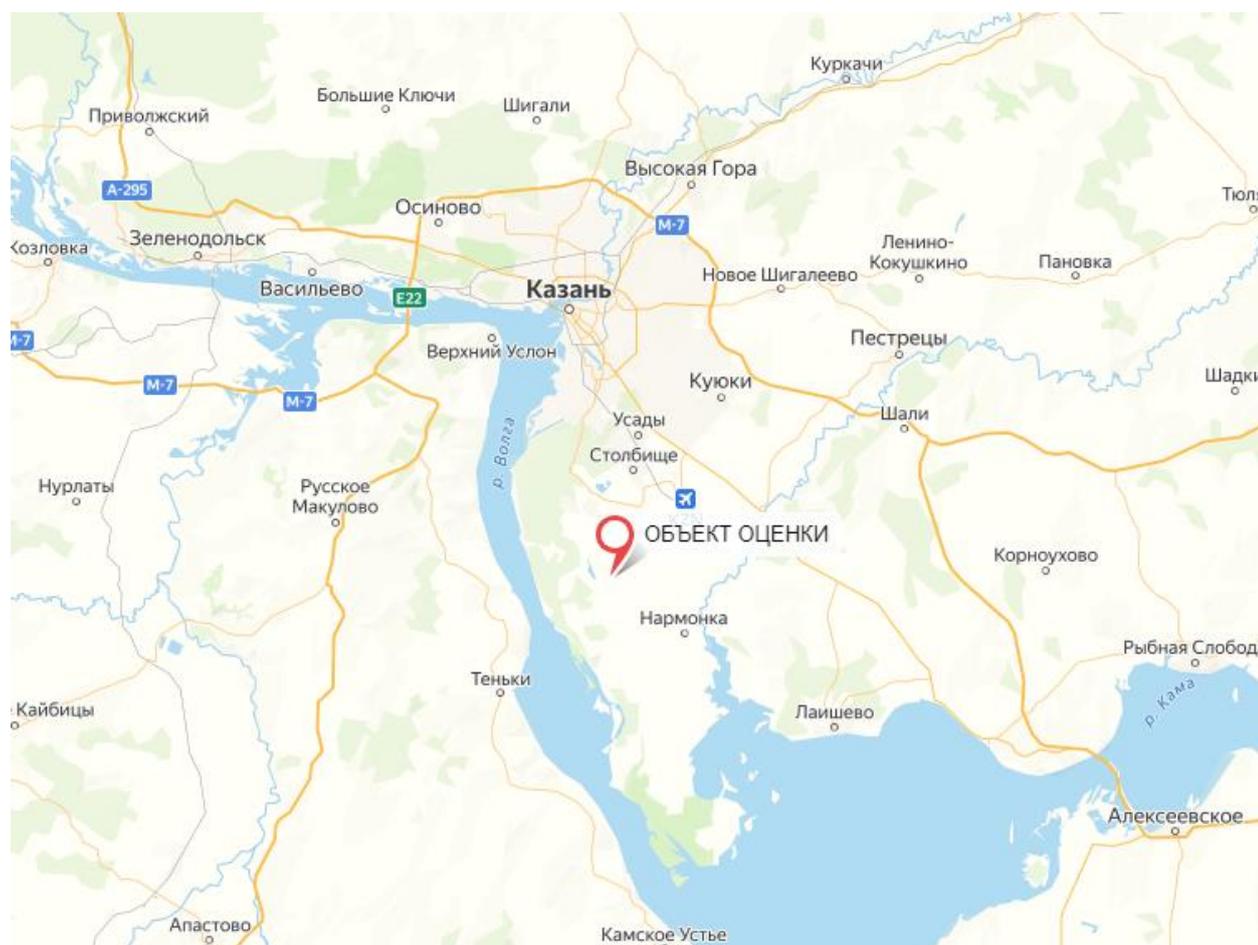
Табл. 8.2

<i>Характеристики местоположения объекта недвижимости</i>	
Местоположение	Характеристика
Адрес	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение
Удаленность от областного центра, км	30-70 (линейно)
Расстояние до ближайшего населенного пункта	Менее 1 км до с. Никольское,
Наличие асфальтированного подъезда	Есть
Транспортная доступность	Хорошая

Источник информации: анализ Оценщика

Рис. 8.2

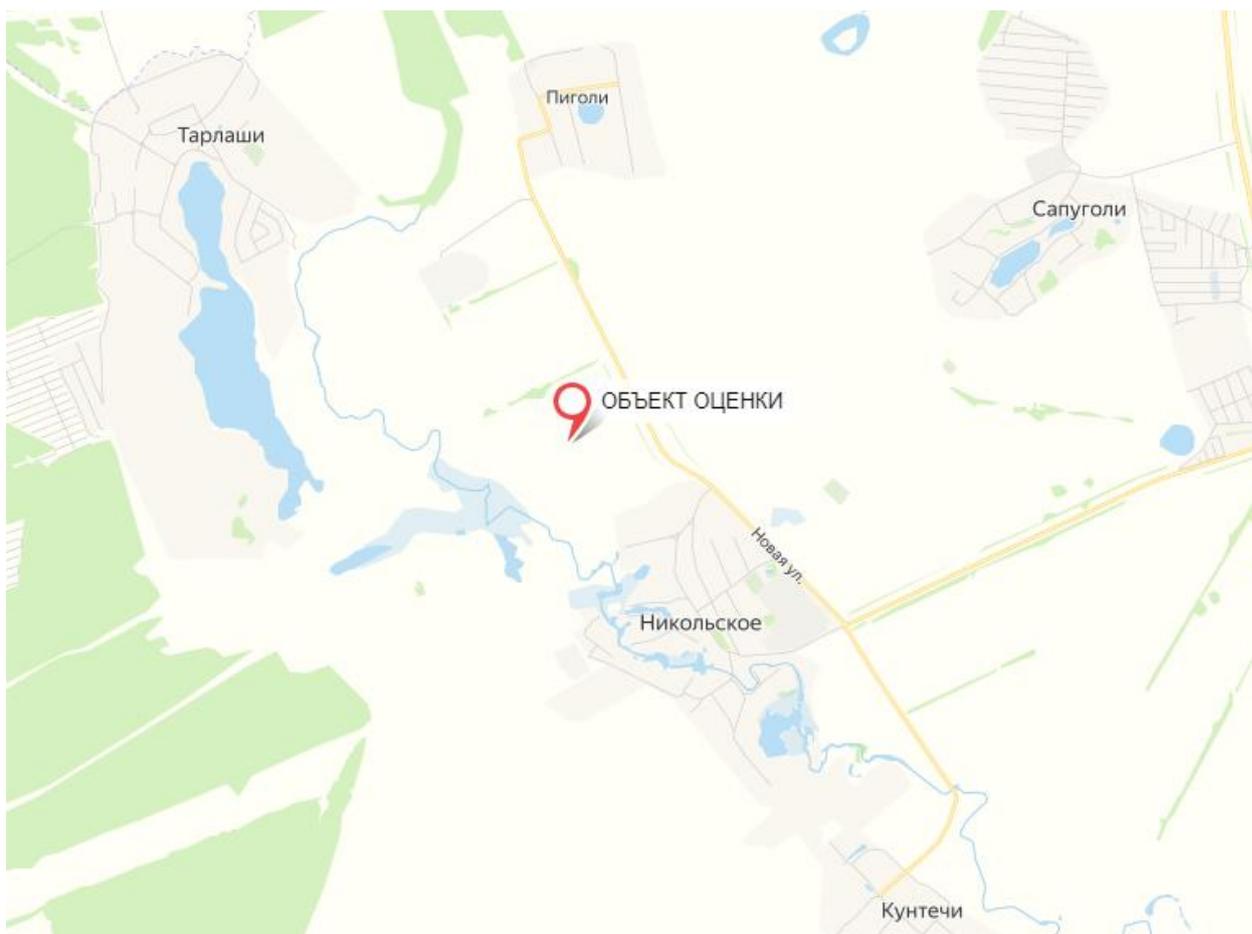
Местоположение объекта оценки на карте Республики Татарстан



Источник информации: <http://www.yandex.ru/maps>

⁴ Данные уточнены по картам <https://yandex.ru/maps/>

Местоположение объекта оценки на карте Лаишевского района



Источник информации: <http://www.yandex.ru/maps>

8.2. Характеристика объекта недвижимости

Земельный участок с кадастровым номером 16:24:000000:6657, общей площадью 7 569 192 кв. м., расположенный по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение.

Табл. 8.3

<i>Характеристика объекта недвижимости</i>	
Наименование	Характеристика
Наименование объекта	Земельный участок
Местоположение	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение
Кадастровый номер	16:24:000000:6657
Общая площадь, кв. м	7 569 192,0
Кадастровая стоимость, руб.	23 541 132,54
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Сельскохозяйственное производство
Ограничение и обременение объекта	Подробная информация представлена в Выписке из ЕГРН
Рельеф	Ровный, без перепада высот
Форма участка	Правильная
Наличие зданий/сооружений	Данные не предоставлены
Наличие коммуникаций	Данные не предоставлены
Текущее использование	Данные не предоставлены

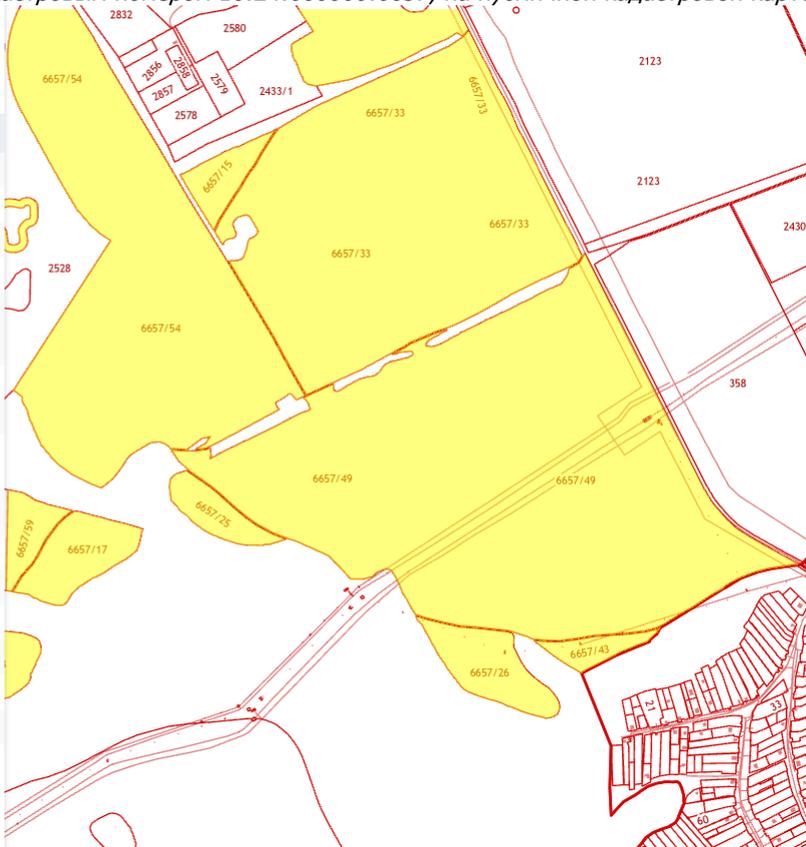
Источник информации: документы Заказчика, анализ Оценка

Рис. 8.4

Информация о земельном участке общей площадью 7 569 192 кв. м, с кадастровым номером 16:24:000000:6657, на публичной кадастровой карте

Земельный участок 16:24:000000:6657
 Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение
 Сельскохозяйственное производство
 План ЗУ →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Многоконтурный земельный участок
Кадастровый номер:	16:24:000000:6657
Кадастровый квартал:	16:24:000000
Адрес:	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение
Площадь уточненная:	7 569 192 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	Сельскохозяйственное производство
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	22 255 668,81 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	25.02.2023
дата применения:	01.01.2024
Состав:	Контуры МКЗ



Источник информации: <https://pkk.rosreestr.ru>

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

Других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость, оценщиком в процессе изучения документации на объект оценки не обнаружено.

8.3. Анализ ликвидности объекта недвижимости

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, то есть продать по цене, адекватной рыночной стоимости, на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной мерой измерения ликвидности объекта является срок экспозиции на рынке. Скорость реализации зависит от востребованности данного конкретного объекта, то есть от его полезности (ценности) для потенциальных покупателей.

Срок экспозиции - срок, в течение которого объект оценки может быть выставлен для продажи на рынке с целью обеспечения его отчуждения по оптимальной цене и продолжительность которого зависит от соотношения спроса и предложения на подобное имущество, количества потенциальных покупателей, их покупательной способности и других факторов.

Ниже предложен пример градации ликвидности в зависимости от разных сроков реализации.

Табл. 8.4

Показатель ликвидности	Уровни ликвидности		
	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-6	7-18

Источник информации: Методические рекомендации "Оценка имущественных активов для целей залога"

Основные факторы, влияющие на ликвидность недвижимого имущества представлены далее в таблице.

Табл. 8.5

Факторы, влияющие на ликвидность недвижимого имущества

Наименование	Характеристика
Рыночная ситуация в заданном сегменте рынка	Соотношение спроса и предложения, активность рынка, емкость рынка, динамика развития рынка, эластичность спроса на данный вид имущества
Местоположение	Один из основных факторов, которые существенно влияют на стоимость недвижимости.
Состояние имущества	Данный фактор в большей степени влияет на оборудование, т.к. старое и изношенное оборудование в меньшей степени ликвидное, нежели относительно новое, не требующее больших затрат на восстановление. Но это справедливо и для недвижимости, когда величина затрат на восстановление объекта не сопоставимо выше, чем уровень генерируемого годового дохода.
Масштабность	Характеризуется снижением ликвидности имущества, обладающего размерами, существенно отличающимися в большую сторону от средних значений.

Источник информации: <https://www.ocenchik.ru/docsn/3123-metodika-likvidnosti-commercial-realty.html>

По данным Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт на 01.07.2023 года.

Табл. 8.6

Сроки ликвидности земельных участков

Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ, мес.	По регионам		
				А группа	Б группа	В группа
Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	8	21	13	11	12	16

Примечания:

1. Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации. Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (профессиональными риелторами, с регулярной рекламой объектов продажи в самых массовых региональных СМИ).

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:
 - нижняя граница – востребованные рынком объекты, расположенные на плотно застроенных территориях с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и дорожной инфраструктурой,
 - верхняя граница выборки – объекты наибольшей площади и худшего качества (по местоположению, насыщенности и качеству инженерной и дорожной инфраструктуры).

3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3209-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-07-2023-goda>

Учитывая местоположение объекта недвижимости, категорию земель, вид разрешенного использования, форму участка, т.е. проведя анализ характеристик объекта оценки, Оценщик пришел к выводу, что срок экспозиции составляет – 21 месяц (значение по верхней границе).

Таким образом, оцениваемый земельный участок имеет низкий показатель ликвидности.

8.4. Иллюстрационные материалы

Осмотр объекта недвижимости не проводился по согласованию с Заказчиком. Все выводы по состоянию объекта недвижимости основываются на документах, предоставленных Заказчиком, и данных публичной кадастровой карты.

8.5. Анализ наиболее эффективного использования

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей (п. 6 ФСО II).

Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию п. 6 ФСО II).

При определении вариантов наиболее эффективного использования Объекта оценки использовались четыре основных критерия анализа:

1. Физическая возможность - физическая возможность наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта.
2. Допустимость с точки зрения законодательства - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника объекта, и положений зонирования.
3. Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.
4. Максимальная продуктивность - кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства (п. 14 ФСО №7).

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов (п. 16 ФСО №7).

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора (п. 21 ФСО №7).

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости позволяет определить такое использование, которое обеспечит максимальную доходность и наивысшую стоимость объекта в долгосрочной перспективе.

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- законодательная разрешенность – рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством;
- физическая осуществимость – рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования;
- финансовая осуществимость – рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу;
- максимальная эффективность – рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости позволяет определить такое использование, которое обеспечит максимальную доходность и наивысшую стоимость объекта в долгосрочной перспективе.

1. Законодательно разрешенное использование.

Различного рода ограничения и сервитуты (обременения) могут повлиять на возможные варианты использования земельного участка.

Перед тем как перейти к застройке участка необходимо утверждение планов застройки административными органами, а также получение разрешения на застройку.

Любая застройка должна быть совместима с использованием прилегающей территории в функциональном отношении и по архитектурному облику.

Оцениваемый земельный участок относится к землям сельскохозяйственного назначения.

В соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков (Приложение к Приказу Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. N 540) на землях сельскохозяйственного назначения разрешается осуществлять хозяйственную деятельность, связанную с производством сельскохозяйственных культур, производством продукции животноводства и иной деятельностью, связанной с сельским хозяйством.

Согласно 42 Земельному кодексу Российской Федерации (№ 136-ФЗ от 25.10.2001 в ред. от 02.08.2019) собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту.

2. Физически возможный вариант использования.

Оцениваемый земельный участок имеет ровный рельеф без перепадов высот, что не препятствует использованию его по назначению. Участок пригоден для использования по прямому назначению согласно виду разрешенного использования - сельскохозяйственное производство.

Таким образом, физические характеристики участка не накладывают ограничений на возможные варианты его застройки и использования по назначению.

3. Экономически целесообразное использование.

Оцениваемый земельный участок расположен в Республике Татарстан, Лаишевском муниципальном районе на расстоянии 30-70 км (линейно) от областного центра. Участок имеет хорошую транспортную доступность.

Учитывая уже изложенное в данном разделе, можно сделать следующий вывод: современная ситуация на рынке недвижимости в рассматриваемой области свидетельствует о возможности эффективного использования данного объекта по назначению - сельскохозяйственное производство.

4. Максимально продуктивное использование.

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность и наивысшую стоимость из всех физически и законодательно возможных вариантов, при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений. Рассматриваемый объект обеспечивает максимальную продуктивность и наивысшую стоимость в его текущем назначении.

Максимальная продуктивность – это итоговый критерий для выбора НЭИ оцениваемого объекта относительно всех отобранных юридических разрешенных, физически осуществимых и экономически оправданных видов использования. Максимальная доходность подразумевает соответственно, использование объекта оценки согласно ВРИ - сельскохозяйственное производство.

Вывод: наиболее эффективное использование оцениваемого земельного участка – использование по назначению. Ограничения для использования оцениваемого объекта недвижимости под строительство сооружений отсутствуют.

9. Анализ рынка объекта оценки и его окружения

Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

В настоящем разделе приводится анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки (п. 11 ФСО 7).

Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития оцениваются макроэкономические показатели страны и их динамика, состояние и уровень развития финансово-кредитной системы, изучаются основные внешние и внутренние политические и экономические события, перспективные изменения экономики и инвестиционные условия, а также уровень и тенденции социально-экономического развития региона местонахождения объекта, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую активность, на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения и бизнеса.

9.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране расположения объекта недвижимости на рынок объекта оценки⁵

Промышленное производство

Индекс промышленного производства в июне 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 106,5%, в I полугодии 2023 г. - 102,6%.

Рис. 9.1

Индекс промышленного производства в % к среднемесячному значению 2020 г.

Индекс промышленного производства

в % к среднемесячному значению 2020 года



Источник информации: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-06-2023.pdf>

Сельское хозяйство

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в июне 2023 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 504,3 млрд рублей, в I полугодии 2023 г. - 2408,7 млрд рублей.

В сельскохозяйственных организациях на конец июня 2023 г. по сравнению с соответствующей датой 2022 г. поголовье крупного рогатого скота сократилось на 0,5%, коров - на 0,6%, птицы - на 0,4%, свиней - выросло на 5,1%, овец и коз - на 1,7%. В I полугодии 2023 г. в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 7,6 млн тонн, молока - 16,6 млн тонн, яиц - 23,3 млрд штук.

⁵ Источник информации: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-06-2023.pdf>

Индекс производства продукции сельского хозяйства в % к среднемесячному значению 2020 г.

Индекс производства продукции сельского хозяйства¹⁾ в % к среднемесячному значению 2020 года



1) Оценка данных с исключением сезонного фактора осуществлена с использованием программы "JDemetra+". При поступлении новых данных статистических наблюдений динамика может быть уточнена.

Источник информации: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-06-2023.pdf>

Строительная деятельность

Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в июне 2023 г. составил 1281,1 млрд рублей, или 110,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I полугодии 2023 г. - 5621,0 млрд рублей, или 109,2%.

Динамика объема работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» в % к среднемесячному значению 2020 г.

Динамика объема работ, выполненных по виду деятельности "Строительство"¹⁾ в % к среднемесячному значению 2020 года



1) Оценка данных с исключением сезонного фактора осуществлена с использованием программы "JDemetra+". При поступлении новых данных статистических наблюдений динамика может быть уточнена.

Источник информации: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-06-2023.pdf>

В июне 2023 г. возведено 1000 многоквартирных домов. Населением построено 35,3 тыс. жилых домов. Всего построено 116,1 тыс. новых квартир. В I полугодии 2023 г. возведено 4,7 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 215,3 тыс. жилых домов. Всего построено 643,6 тыс. новых квартир. Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 30,4 млн кв. метров, или 58,3% от общего объема жилья, введенного в I полугодии 2023 года.

Розничная торговля

Оборот розничной торговли в июне 2023 г. составил 3833,1 млрд рублей, или 110,0% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в I полугодии 2023 г. - 21693,5 млрд рублей, или 101,1%. В июне 2023 г. оборот розничной торговли на 95,7% формировался торговыми организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 4,3% (в июне 2022 г. - 95,3% и 4,7% соответственно).

Оптовая торговля

Оборот оптовой торговли в июне 2023 г. составил 11237,0 млрд рублей, или 118,8% (в сопоставимых ценах) к соответствующему месяцу предыдущего года, в I полугодии 2023 г. - 61345,0 млрд рублей, или 100,4%. На долю субъектов малого предпринимательства в июне 2023 г. приходилось 31,4% оборота оптовой торговли.

В июне 2023 г. оборот оптовой торговли на 77,0% формировался организациями оптовой торговли (в июне 2022 г. - на 78,3%), оборот которых составил 8650,0 млрд рублей, или 116,7% (в сопоставимых ценах) к июню 2022 года.

Демография организаций

В июне 2023 г. зарегистрировано 20,5 тыс. организаций (в июне 2022 г. - 20,9 тыс.), количество официально ликвидированных организаций составило 59,5 тыс. (в июне 2022 г. - 31,9 тыс. организаций).

Потребительские цены

В июне 2023г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,4%, в том числе на продовольственные товары - 100,0%, непродовольственные товары - 100,4%, услуги - 100,8%.

Заработная плата

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в мае 2023 г. составила 72851 рубль и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 16,1%. В июне 2023 г. средний размер назначенных пенсий составил 19469 рублей и по сравнению с июнем 2022 г. увеличился на 5,9%.

Занятость и безработица

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в июне 2023 г. составила 75,9 млн человек, из них 73,6 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 2,4 млн человек - как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).

Уровень занятости населения (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше в июне 2023 г. составил 60,7%. Среди занятых доля женщин в июне составила 49,0%. Уровень занятости сельских жителей (55,1%) ниже уровня занятости городских жителей (62,6%).

В июне 2023 г. 2,4 млн человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда). Уровень безработицы населения в возрасте 15 лет и старше в июне 2023 г. составил 3,1% (без исключения сезонного фактора).

Демография

По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 июня 2023 г. составила 146,3 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 127,0 тыс. человек, или на 0,09% (за аналогичный период предыдущего года - уменьшилась на 422,6 тыс. человек, или на 0,29%). Миграционный прирост на 46,4% компенсировал естественную убыль населения.

В январе-мае 2023 г., так же как и за аналогичный период 2022 г. в России отмечалось снижение числа родившихся (в 69 субъектах Российской Федерации) и снижение числа умерших (в 83 субъектах). В целом по стране в январе-мае 2023 г. число умерших превысило число родившихся в 1,5 раза (в январе-мае 2022 г. - в 1,7 раза), в 55 субъектах Российской Федерации это превышение составило 1,5-2,6 раза.

9.2. Социально-экономическое положение Республики Татарстан в период с января по июнь 2023 г⁶.

Производство товаров и услуг

В январе-июне 2023г. оборот организаций всех видов деятельности (с учетом субъектов малого предпринимательства) составил 4737,1 млрд. рублей, что в действующих ценах на 0,8% больше показателя января-июня 2022 года.

Индекс промышленного производства в январе-июне 2023г. по сравнению с январем июнем 2022г. составил 103,1%.

Индексы промышленного производства по видам экономической деятельности в январе-июне 2023г. по сравнению с аналогичным периодом 2022г. составили: добыча полезных ископаемых - 102,1%; обрабатывающие производства - 103,7%; обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха - 104,6%; водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений - 89,1%.

В январе-июне 2023г. предприятиями (организациями) республики по видам деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» было отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на 2120,8 млрд. рублей, что по сравнению с январем-июнем 2022г. составило 88,1%.

Наибольший удельный вес в общем объеме отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами имеют следующие виды деятельности: добыча полезных ископаемых – 20,2%, производство кокса и нефтепродуктов – 21,6%, производство химических веществ и химических продуктов – 11,0%, производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – 11,9%, производство пищевых продуктов – 6,8%.

Рис. 9.4

Структура отгрузки товаров собственного производства в январе-июне 2023 г.



Источник информации: https://cesi.tatarstan.ru/file/pub/pub_3827369.pdf

⁶ Источник информации: https://cesi.tatarstan.ru/file/pub/pub_3827369.pdf

Строительство

Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», в январе-июне 2023 г. составил 221,3 млрд. рублей, или 123,6% к уровню января-июня 2022 г.

За январь-июнь 2023 г. организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства выполнено работ по виду деятельности «строительство» на 89,1 млрд. рублей, или 138,5% к уровню января-июня 2022 г.

Жилищное строительство

В январе-июне 2023 г. в Республике Татарстан предприятиями, организациями и населением введено 2323,7 тыс. кв. метров общей площади жилья, что составило 121,4 % к уровню января-июня 2022 г.

Предприятия и организации республики сдали в эксплуатацию 20904 квартиры общей (полезной) площадью 1058,6 тыс. кв. метров.

Населением республики за счет собственных и привлеченных средств построено 9204 индивидуальных жилых дома общей площадью 1265,1 тыс. кв. метров, что составляет 54,4% от общей площади жилья, введенного в республике. Средняя площадь одного индивидуального жилого дома составила 137,4 кв. метров.

В Республике Татарстан в январе-июне 2023 г. введены газовые сети протяженностью 89,8 км, тепловые сети – 2,0 км.

Табл. 9.1

Строительство объектов социально-культурной сферы (в январе-июне 2023 г. в Республике Татарстан введено в эксплуатацию)

Объект социально-культурной сферы	Январь-июнь 2023 г.	В % к январю-июню 2022 г.
Дошкольные образовательные организации, мест	120	В 2,2 р.
Общеобразовательные организации, ученических мест	240	-
Учреждения культуры клубного типа, мест	45	8,2
Амбулаторно-поликлинические организации, посещение в смену	197	В 8,6 р.
Детские оздоровительные лагеря, мест	60	-
Плавательные бассейны (с длиной дорожек 25 и 50 м), кв. м.	280,0	-
Плоскостные спортивные сооружения, кв. м.	540,0	-
Торгово-офисный центр, кв. м.	855,0	57,8
Гостиницы, мест	34	6,8
Музей, единиц	1	-
Бани, мест	25	В 4,2 р.

Источник информации: https://cesi.tatarstan.ru/file/pub/pub_3827369.pdf

Сельское хозяйство

Объем продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, население, крестьянские (фермерские) хозяйства и индивидуальные предприниматели) в январе-июне 2023 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 106,9 млрд рублей, в сопоставимых ценах к уровню января-июня 2022 г. – 103,3%.

Поголовье крупного рогатого скота на конец июня 2023 г. в хозяйствах всех категорий (сельскохозяйственных организациях, хозяйствах населения, фермерских хозяйствах и у индивидуальных предпринимателей) насчитывало 920,3 тыс. голов (на 1,3% ниже аналогичного периода 2022г.), из него коров – 324,7 тыс. голов (на 1% больше), свиней – 473,7 тыс. голов (на 7,5% меньше), овец и коз – 341,2 тыс. голов (на 2,4% меньше), птицы – 19083,5 тыс. голов (на 1,2% меньше).

К концу июня 2023 г. на хозяйства населения приходилось 31,1% поголовья крупного рогатого скота, (в том числе 30,9% коров), 4% свиней, 83,3% овец и коз, 18,6% птиц (к концу июня 2022г. соответственно 31,3% (31,3%), 7,9%, 83% и 18,6%).

В январе-июне 2023 г. по сравнению с январем-июнем 2022 г. в хозяйствах всех категорий, по отчетам и расчетным данным, выросло производство молока на 8,6%, яиц – на 3,8%. Производство скота и птицы на убой (в живом весе) снизилось на 1%.

В январе-июне 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом 2022 г. в сельскохозяйственных организациях возросла отгрузка картофеля на 18,4%, молока – на 12,4%, яиц – на 3,8%.

Транспорт

В январе-июне 2023 г. грузооборот автомобильного транспорта организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, всех видов деятельности, составил 7178,4 млн ткм (100,3% к уровню соответствующего периода 2022 г.).

Пассажиروоборот автомобильного транспорта общего пользования в январе-июне 2023 г. составил 687,8 млн пасс-км (105,3% к уровню соответствующего периода 2022 г.).

Потребительский рынок

Оборот розничной торговли в январе-июне 2023 г. составил 635,6 млрд рублей, или 106,8% в сопоставимых ценах к уровню января-июня 2022 г.

Оборот розничной торговли на душу населения в январе-июне 2023 г. составил 158876 рублей. В январе-июне 2023 г. оборот розничной торговли на 92,1% формировался торговыми организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность в стационарной торговой сети (вне рынка); доля рынков в объеме оборота розничной торговли составила 7,9%.

В структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий в январе-июне 2023 г. составил 46,7%, непродовольственных товаров – 53,3%.

В январе-июне 2023 г. населению республики оказано платных услуг на 198,2 млрд рублей, что с учетом индекса потребительских цен на услуги составило 106,6% к январю-июню 2022 г.

В январе-июне 2023г. в структуре объема платных услуг 79,2% приходилось на долю шести видов услуг: коммунальные услуги - 23,5%, транспортные услуги – 16,7%, бытовые услуги – 15,0%, телекоммуникационные услуги - 7,9%, услуги системы образования – 9,4%, медицинские услуги – 6,7%.

Рис. 9.5

Структура платных услуг населению в январе – июне 2023 г.



Источник информации: https://cesi.tatarstan.ru/file/pub/pub_3827369.pdf

Объем коммунальных услуг населению в январе-июне 2023 г. составил 46,6 млрд. рублей, или 107,6% к уровню января-июня 2022 г.

Объем бытовых услуг населению в январе-июне 2023 г. составил 29,8 млрд. рублей, или 105,9% к уровню января-июня 2022 г.

В январе-июне 2023 г. в структуре объема бытовых услуг 84,9% приходилось на долю четырех видов услуг: техническое обслуживание и ремонт транспортных средств, машин и оборудования – 37,0%, ремонт и строительство жилья и других построек – 33,6%, услуги парикмахерских – 9,7%, ритуальные услуги – 4,6%.

Индексы цен

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного или сезонного характера, в Республике Татарстан в июне 2023 г. относительно предыдущего месяца сложился на уровне 100,7% (в июне 2022 г. – 99,7%).

Индекс потребительских цен в январе-июне 2023 г. по сравнению с январем-июнем 2022 г. составил 104,5%.

Индекс цен на продовольственные товары в июне 2023 г. к предыдущему месяцу составил 100,1%.

Индекс цен на непродовольственные товары в июне 2023 г. к предыдущему месяцу составил 100,9%.

Индекс тарифов на услуги в июне 2023 г. к предыдущему месяцу составил 100,9%.

Индекс цен производителей промышленных товаров в январе-июне 2023 г. по сравнению с январем-июнем 2022 г. составил 79,7%, в том числе реализуемых на внутреннем рынке - 86,9%.

Уровень жизни

Начисленная номинальная среднемесячная заработная плата одного работника на предприятиях и в организациях республики, включая малое предпринимательство, в январе-мае 2023 г. составила 57490,1 рубля, или 116,4% по сравнению с соответствующим периодом 2022 г.

Начисленная реальная среднемесячная заработная плата одного работника на предприятиях и в организациях республики, включая малое предпринимательство, в январе-мае 2023 г. составила 110,8% по сравнению с соответствующим периодом 2022 г.

Рынок труда

По итогам выборочного обследования в апреле-июне 2023 г. численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше составила 2064,8 тыс. человек, или 53,0% от общей численности населения республики. В численности рабочей силы 2022,3 тыс. человек (97,9% рабочей силы) были заняты в экономике и 42,6 тыс. человек (2,1%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные). Уровень занятости населения экономической деятельностью (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше составил 62,0%.

На конец июня 2023 г. в государственных учреждениях службы занятости Республики Татарстан зарегистрированы в качестве безработных 6,1 тыс. человек (по оценке 0,30% рабочей силы, на конец июня 2022г. – 0,51%), из них 4,8 тыс. человек получали пособие по безработице (78,8% от общего числа зарегистрированных безработных).

9.3. Сегментация и классификация рынка, к которому принадлежит объект оценки

Согласно п. V Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г.: для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относится фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Под сегментацией недвижимого имущества понимают разделение недвижимости на определенные однородные группы показателей. Рынок недвижимости сегментирован, сегменты данного рынка можно выделить по следующим параметрам:

Табл. 9.2

<i>Классификация рынка недвижимости</i>	
Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, имущественных комплексов, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных и складских помещений, жилищный, непромышленных зданий и помещений (офисных, торговых)

Признак классификации	Виды рынков
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли – продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Экономика недвижимости: Учебное пособие: «Экономика недвижимости», Таганрогский государственный радиотехнический университет, С.В. Гриненко, Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Земли используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

Земля в России может находиться в государственной, муниципальной, частной и общей собственности.

По мнению аналитиков, на земельном рынке стоимость земельных участков зависит от следующих факторов:

- категории земель;
- разрешенного использования;
- вида права на земельный участок;
- престижности направления;
- местоположения и окружения;
- размера земельного участка;
- наличия подведенных к земельному участку коммуникаций.

Сегментирование земельных участков, исходя из разрешенного использования, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот сегмент важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка.

Например, земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли населенных пунктов) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- жилая;
- общественно-деловая;

- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.

Действующее земельное законодательство предусматривает следующие виды прав на земельные участки:

- право собственности;
- право постоянного (бессрочного пользования);
- право пожизненного наследуемого владения;
- право аренды;
- право безвозмездного срочного пользования;
- право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут).

В зависимости от размера различают земельные участки:

- мелкие;
- средние;
- большие;
- крупные.

Ниже в таблице представлена классификация земельных участков.

Табл. 9.3

<i>Классификация земельных участков</i>			
№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Производственная деятельность - размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом, в т.ч. тяжелая и легкая, нефтехимическая, строительная, пищевая <u>промышленность, энергетика, связь, склады</u> Транспорт - размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов, либо передачи веществ <u>Коммунальное обслуживание</u>
2	Земельные участки под офисно-торговую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания <u>Земельные участки для размещения гостиниц</u> Земельные участки для размещения административных и офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии Обслуживание автотранспорта – размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок, автозаправочных станций (бензиновых, газовых), размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса, размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)
2	Земельные участки под офисно-торговую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для обеспечения автомобильного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания, а также объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения
3	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	Сельскохозяйственного использования (ведение сельского хозяйства) - осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур, производством продукции животноводства, объектов сельскохозяйственного назначения, в том числе размещения зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции
4	Земельные участки под жилую застройку	-	-
4.1	Земельные участки под МЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения <u>среднеэтажных жилых домов</u> Земельные участки, предназначенные для размещения <u>многоэтажных жилых домов</u>
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки) Земельные участки для размещения придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений
5	Земельные участки под объекты рекреации	Земли особо охраняемых территорий Земли населенных пунктов	Отдых (рекреация) - обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности Курортная деятельность – использование, в том числе с их извлечением, для лечения и оздоровления человека природных лечебных <u>ресурсов</u> Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе городскими лесами, скверами, парками, городскими садами

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки», под редакцией Лейфера Л.А., 2022 г., стр. 57-59, табл. 5

Вывод: согласно категории земель, ВРИ объекта недвижимости, объект оценки относится к сегменту - рынок земельных участков, в том числе:

- функциональное назначение – земельные участки сельскохозяйственного назначения;
- отраслевая принадлежность – сельскохозяйственное использование.

Учитывая сегмент, к которому относится объект оценки, Оценщиком выполнен обзор рынка земельных участков Республики Татарстан.

9.4. Обзор рынка земельных участков Республики Татарстан⁷

Наиболее существенное влияние на рынок недвижимости оказывают такие ценообразующие факторы как:

Объективные факторы – это экономические факторы, которые определяют средний уровень цен конкретных сделок субъектами недвижимости. Их можно подразделить на макроэкономические (факторы, связанные с общей конъюнктурой рынка – налоги, пошлины, динамика курса доллара, инфляция, безработица, уровень и условия оплаты труда, потребность в объектах недвижимости, развитие внешнеэкономической деятельности и т.д.) и микроэкономические (факторы, характеризующие объективные параметры конкретных сделок);

Физические факторы – местонахождение (удаленность от центра, степень развития инфраструктуры и транспортного сообщения, архитектурно-конструктивные решения, состояние объекта недвижимости, наличие коммуникаций);

Факторы, влияющие на скорость продажи – количество аналогичных предложений, их соотношение со спросом именно в этой части города, характер сделки («прямая» или «встречная» продажа), юридическая «чистота» объекта;

Факторы, связанные с феноменом массового сознания и факторы психологического характера (реклама, инфляционные ожидания, симпатии, осведомленность и т.д.).

Оценщик проанализировал рынок земельных участков в Республике Татарстан для выявления количества предложений и информации о реальных ценах. Интервал осуществляемого исследования принят равным месяцу. В данном случае исследуемый месяц – август - сентябрь 2023 г.

На диаграмме 1 представлено распределение предложений земельных участков на рынке купли-продажи в Республике Татарстан.

Рис. 9.6

Структура предложений о продаже земельных участков в Республике Татарстан



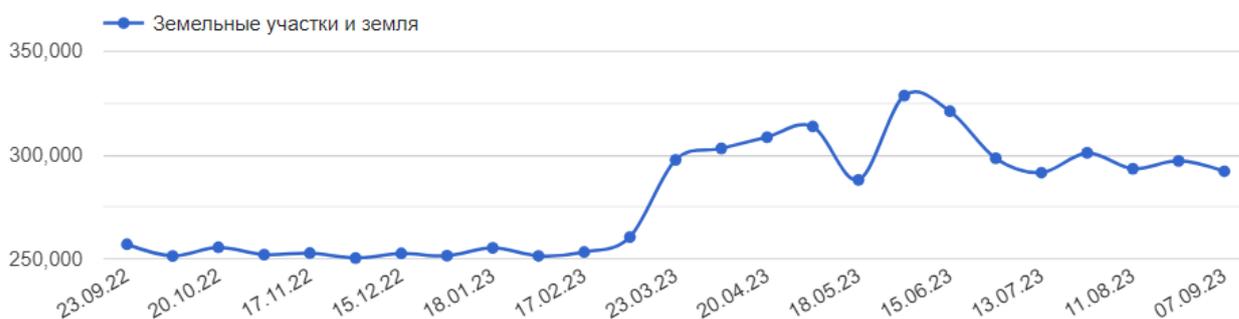
Источник информации: https://www.avito.ru/tatarstan/zemelnye_uchastki/

На август - сентябрь 2023 г. на рынке купли-продажи земельных участков в Республике Татарстан площадью от 1 до 1000 соток экспонировалось 6 506 объектов (объявления на сайте <https://www.avito.ru/>). Число предложений по землям поселений составило 4 509 (69%), землями промышленности – 162 (2%), земли сельскохозяйственного назначения – 1 835 (29%).

Для выявления динамики цен на земельные участки в Республике Татарстан Оценщик опирался на аналитические данные интернет-сайта.

⁷ Источники информации: https://www.avito.ru/tatarstan/zemelnye_uchastki/; <https://tatarstan.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-zemli/>

График изменения цен на земельные участки в Республике Татарстан



Источник информации: <https://tatarstan.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-zemli/>

Исходя из графика можно сделать следующие выводы:

- Текущая стоимость - 292 193 руб. за сотку;
- Изменение за исследуемый период (23.09.2022 г. – 07.09.2023 г.) - + 35 107 руб. за сотку;
- Разброс цен (на 07.09.2023 г.) - 280 000 – 35 000 000 руб. за объект.

Табл. 9.4

Динамика средних цен на земельные участки в Республике Татарстан

Даты	Земельные участки и земля, за сотку, руб.	Изменение
07 сентября 2023	292192.8	-1.71%
24 августа 2023	297185.5	+1.25%
11 августа 2023	293462.9	-2.57%
27 июля 2023	301010.5	+3.15%
13 июля 2023	291529.8	-2.36%
29 июня 2023	298397.4	-7.57%
15 июня 2023	320981.3	-2.36%
01 июня 2023	328542.9	+12.32%
18 мая 2023	288056.5	-8.89%
04 мая 2023	313677.7	+1.62%
20 апреля 2023	308595.6	+1.76%
06 апреля 2023	303177.7	+1.82%
23 марта 2023	297668.7	+12.45%
03 марта 2023	260618.68	+2.79%
17 февраля 2023	253337.68	+0.71%
06 февраля 2023	251544	-1.53%
18 января 2023	255398.17	+1.5%
30 декабря 2022	251570.7	-0.44%
15 декабря 2022	252688.53	+0.85%
02 декабря 2022	250528.53	-0.93%
17 ноября 2022	252865.4	+0.29%
03 ноября 2022	252126.2	-1.39%
20 октября 2022	255623.5	+1.62%
10 октября 2022	251493.7	-2.22%

Источник информации: <https://tatarstan.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-zemli/>

9.5. Анализ фактических данных о ценах сделок или предложений с объектами недвижимости

Ниже приведен анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которому может быть отнесен объект оценки при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.

В базе Росреестра отсутствуют данные о сделках продажи объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом недвижимости.

В том случае если для анализа ценовой ситуации в общедоступных источниках информации не удастся найти достаточное количество предложений по продаже и аренде сопоставимых объектов, расположенных в том же районе, административном округе и ценовой зоне, что и объект оценки, в соответствии с п. 116 ФСО №7 выборка может быть расширена и дополнена информацией из соседних или близлежащих районов, административных округов, ценовых зон.

Основными источниками информации о предложениях купли-продажи земельных участков в Республике Татарстан являются:

- Интернет-сайт Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческая организация СтатРиэлт (<https://statrielt.ru/>),
- веб-сайты агентств недвижимости: <http://www.miel.ru/>, <http://www.incom.ru/>, <http://www.best-realty.ru/>, <http://www.mian.ru/>.
- веб-портал купли-продажи/аренды объектов недвижимости "ЦИАН", "АВИТО", "ДОМОФОНД" (<http://www.cian.ru>, <https://www.avito.ru>, <https://www.domofond.ru>, <https://realty.yandex.ru/> и т.д.).

На основании данных, опубликованных в открытых источниках, Оценщик произвел анализ цен предложений по продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения, аналогичных объекту оценки, актуальных на дату оценки.

Результаты проведенного анализа представлены в таблицах ниже.

Табл. 9.5

Предложения о продаже земельных участков с/х назначения в Республике Татарстан

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м.	Цена продажи, руб.	Цена, руб./кв. м	Источник информации
1	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Куюковское сельское поселение	2 082 264	8 222 164	3,95	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_20823ga_snt_dnp_2647084107
2	Республика Татарстан, Пестречинский муниципальный район, Отар-Дубровское сельское поселение	2 300 000	9 670 000	4,20	https://www.avito.ru/pestretsy/zemelnye_uchastki/uchastok_230ga_snt_dnp_3291307460
3	Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Березкинское сельское поселение, тер. Паевые земли Шуман	700 000	2 800 000	4,00	https://www.avito.ru/bolshaya_atnya/zemelnye_uchastki/uchastok_70ga_snt_dnp_2981209243
4	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Среднедевятковское сельское поселение, д. Смолдеярово	12 460 000	9 500 000	0,76	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_1246ga_snt_dnp_1453899044
5	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Среднедевятковское сельское поселение	480 000	7 900 000	16,46	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_48ga_snt_dnp_3064514865
6	Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, х-во КП имени Лазарева	255 000	2 300 000	9,02	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_255ga_snt_dnp_1769950114
7	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Державинское сельское поселение	192 300	1 800 000	9,36	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_1923ga_snt_dnp_2549373694
8	Республика Татарстан, Пестречинский район, Отар-Дубровское сельское поселение, село Отар-Дубровка	250 000	3 500 000	14,00	https://www.avito.ru/pestretsy/zemelnye_uchastki/uchastok_25ga_snt_dnp_2159733664
				Минимум	0,76
				Максимум	16,46
				Среднее	7,72

Источник информации: расчеты и анализ Оценщика

Диапазон цен предложений о продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения варьируется от 0,76 руб./кв. м до 16,46 руб./кв. м. Данный разброс цен связан с локальным месторасположением, площадью, видом угодья (без учета ценообразующих факторов и минимального значения торга).

На рынке недвижимости в Республике Татарстан представлено ограниченное количество предложений по продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения общей площадью более 100 га. Исходя из этого при анализе Оценщик отбирал наиболее сопоставимые объекты недвижимости из открытых источников информации актуальные на дату оценки.

Необходимо отметить, что приведенный диапазон определен по предложениям о продаже аналогичных объектов, при этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между объектом оценки и подобранными объектами-аналогами (местоположение, различие в общей площади, условие торга и т.п.).

Конечная стоимость объекта оценки может не попасть в выделенные диапазоны после введения корректировок на параметрическое различие между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами.

9.6. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

С целью выявления ценообразующих факторов оценщик проанализировал следующие открытые источники данных:

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.;
- предложения к продаже, опубликованные на общедоступных ресурсах: cian.ru, avito.ru;
- «Справочник оценщика недвижимости – 2023, Земельные участки сельскохозяйственного назначения» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2023 г.;
- данные аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.07.2023 г.

На разброс цен на рынке земельных участков обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, условия, финансового расчета, инфраструктура, использование или назначение объекта, транспортная и пешеходная доступность, наличие рядом аналогичных объектов, соответствие объекта принципу НЭИ.

Табл. 9.6

<i>Основные ценообразующие факторы на рынке земельных участков</i>		
Ценообразующие факторы	Значение	Описание
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения;	Отражается на оборотоспособности земельного участка: по действующему законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения, населенных пунктов и земель промышленности. При этом качество земли влияет на ценообразование земельного участка.
	Земли населенных пунктов;	
	Земли промышленности и иного назначения;	
	Земли особо охраняемых территорий;	
	Земли лесного фонда;	
	Земли водного фонда;	
Целевое назначение земель	Земли запаса.	Обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот сегмент важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка.
	Под индивидуальное жилищное строительство;	
	Под ЛПХ;	
	Под сельскохозяйственное производство;	
	Под садово-огородническое хозяйство;	
	Под фермерское хозяйство;	
	Под административную застройку;	
Под промышленную застройку;		
Вид права пользования земельным участком	Под торговые объекты;	Право пользования землей определяет операции на рынке недвижимости, анализируя земельный участок и рынок в целом необходимо учитывать возможность развития земельного участка, делая акцент на этой характеристике недвижимости
	Прочее.	
Размер земельного участка	Собственность; Аренда; Постоянное бессрочное пользование.	В зависимости от целей и предпочтения использования земли
	Малые участки до 0.5 га;	
	Средние участки 0.5 - 5 га;	
	Большие участки 5 - 20 га;	
	Крупные участки свыше 50 га.	

Ценообразующие факторы	Значение	Описание
Наличие подведенных к земельному участку коммуникаций	Газоснабжение; Электроснабжение; Теплоснабжение; Водоснабжение; Канализация	Участки на хорошо освоенных землях ценятся значительно дороже
Наличие дополнительных улучшений	Наличие ж/д подъезда; ландшафтный дизайн и т.п.	В зависимости от целей и предпочтения использования земли
Состояние подъездных путей	Круглогодичный подъезд, асфальтированная дорога; грунтовая дорога; сезонный подъезд и т.п.	

Источник информации: анализ Оценщика

10. Описание процесса оценки

10.1. Этапы проведения оценки

В соответствии с п. 1 ФСО III. Процесс оценки включает следующие действия:

1. Согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179);
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. Согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
5. Составление отчета об оценке объекта оценки.

11. Характеристика подходов оценки рыночной стоимости

Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, разд. I. при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)" утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, разд. II.

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)" утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, разд. III).

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)" утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, разд. IV).

Согласование результатов

Согласно п. 28 ФСО № 7 "В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости".

11.1. Описание подходов и методов оценки рыночной стоимости

При определении рыночной стоимости имущества обычно используют три основных подхода:

1. затратный подход;
2. сравнительный подход;
3. доходный подход.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки. Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)" утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, разд. I).

Сравнительный подход

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- 3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- 4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

- 1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- 2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- 3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. Например, единицами сравнения являются:

- 1) цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения при оценке объектов недвижимости;
- 2) мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации) при оценке бизнеса;
- 3) цена на единицу производительности или мощности, массы, габаритных размеров при оценке машин и оборудования.

Основные этапы сравнительного подхода:

- 1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- 2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;

- 3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- 4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
- 5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

- 1) учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
- 2) использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;
- 3) учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;
- 4) рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;
- 5) учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

Доходный подход

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- 1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- 2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

Основные этапы доходного подхода:

- 1) выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доаналоговый или послеплановый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;
- 2) определение денежного потока.
 - В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.
 - В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:
 - определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);
 - прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;

- определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;

3) определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;

4) приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализации денежного потока по ставке капитализации.

На выбор вида денежного потока влияет специфика объекта оценки и сложившаяся практика участников рынка. При этом ставка дисконтирования (ставка капитализации) должна соответствовать виду денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток), налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютной и иных составляющих отражать связанный с денежным потоком риск.

При выборе прогнозного периода учитываются:

- 1) оставшийся срок полезного использования объекта оценки;
- 2) период, на который доступна информация для составления прогноза;
- 3) период достижения стабильного темпа роста денежных потоков объекта оценки, после завершения которого возможно применить постпрогнозную стоимость. Для объектов оценки с сезонным или циклическим характером деятельности прогнозный период должен учитывать сезонность или включать полный цикл получения доходов соответственно.

При прогнозировании денежного потока следует осуществлять его сопоставление со следующими показателями:

- 1) ретроспективные показатели операционной, инвестиционной и финансовой деятельности (использования) объекта оценки;
- 2) ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка;
- 3) прогнозный темп экономического роста региона или страны, в которой действует (используется) объект оценки.

Постпрогнозная стоимость представляет собой ожидаемую величину стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода. Постпрогнозная стоимость определяется в случае, если объект оценки продолжит функционировать по окончании прогнозного периода.

При расчете постпрогнозной стоимости следует учитывать:

- 1) срок полезного использования объекта оценки - неограниченный или ограниченный (например, для объектов с истощимыми запасами или ресурсами);
- 2) потенциал дальнейшего изменения (роста или снижения) денежных потоков за пределами прогнозного периода;
- 3) заранее определенную сумму денежных средств, ожидаемую к получению после завершения прогнозного периода;
- 4) циклический характер деятельности или использования объекта оценки.

При расчете постпрогнозной стоимости могут применяться различные методы, в частности:

- 1) модель Гордона, которая представляет собой модель постоянного роста, основанная на предположении, что стоимость объекта оценки будет изменяться (увеличиваться или уменьшаться) с постоянным темпом в течение бесконечного периода времени в будущем. Данный метод подходит для объектов оценки с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;
- 2) метод прямой капитализации. Данный метод подходит для оценки объектов с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;
- 3) методы сравнительного подхода. Данные методы подходят для объектов оценки как с неограниченным, так и с ограниченным сроком полезного использования;
- 4) метод расчета стоимости при ликвидации. В случае если затраты превышают доход от утилизации или ликвидации, величина постпрогнозной стоимости может принимать отрицательные значения. Данный метод подходит для объектов оценки с ограниченным сроком полезного использования.

Ставка дисконтирования и ставка капитализации должны отражать риски получения прогнозируемого денежного потока с точки зрения участников рынка, конкретной сделки или пользователя (в соответствии с видом определяемой стоимости).

Существуют различные методы определения ставки дисконтирования (ставки капитализации) с учетом специфики объекта оценки.

При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:

- 1) вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;
- 2) допущения оценки;
- 3) вид денежного потока, в частности его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютную и иные составляющие;
- 4) факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями:
 - вид объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес, обязательства и другие);
 - сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта);
 - срок полезного использования объекта оценки;
 - специфические риски объекта оценки.

В расчетах по доходному подходу необходимо не допускать двойного учета рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно.

Затратный подход

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

- 1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
- 2) надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- 1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- 2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

- 1) полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;
- 2) затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

- 1) расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);
- 2) определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;
- 3) вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов.

Элементы затрат воспроизводства и замещения могут различаться в зависимости от вида объекта оценки и допущений оценки и обычно включают прямые и косвенные затраты, возникающие в процессе воспроизводства или замещения объекта на дату оценки. При расчете затрат воспроизводства и затрат замещения могут учитываться затраты на привлечение финансирования на период строительства и прибыль предпринимателя.

При определении затрат на воспроизводство или замещение необходимо рассмотреть возможность использования фактических затрат, произведенных при создании объекта оценки или аналогичного объекта, проанализировать и при необходимости применить корректировки:

- 1) на изменение цен на элементы затрат в период между датой, когда были произведены соответствующие затраты, и датой оценки;
- 2) на нетипичные дополнительные затраты или экономию средств, которые отражены в фактических затратах, но не возникнут при создании точной копии объекта оценки или объекта с аналогичной полезностью;
- 3) на соответствие фактически произведенных затрат рыночным данным.

Различают следующие виды обесценения (износа, устаревания):

- 1) физический износ, который представляет собой снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации);
- 2) функциональное устаревание (износ), которое представляет собой снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы;
- 3) экономическое (внешнее) обесценение, которое представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным.

11.2. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке

В соответствии с п. 2 Федерального Стандарта Оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г., № 200, в процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Цель настоящей оценки - определение рыночной стоимости объекта оценки.

Объект оценки – недвижимое имущество (земельный участок).

Согласно п. 24, в ФСО № 7, при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;
- затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке.

Методы затратного подхода подразумевают определение стоимости объекта оценки как разницу затрат на замещение (воспроизводство) и величины накопленного износа объекта по состоянию на дату оценки. Затратный подход основан на представлениях собственника объекта оценки о его возможной стоимости.

Затратный подход практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка. Подход предполагает определение совокупной оценки стоимости участка с его улучшениями: зданиями, сооружениями, инженерным коммуникациями. Затратный подход в оценке стоимости земельного участка предполагает, что разумный инвестор, не заплатит за объект большую цену, чем та, в которую обойдется приобретение соответствующего участка под застройку и возведение на нем аналогичного по назначению и качеству здания в некоторый период времени.

Затратный подход показывает рыночную стоимость собственно земельного участка как разницу рыночной стоимости земельного участка с улучшениями и затрат замещения (воспроизводства) улучшений за вычетом их износа. При этом модель определения стоимости земельного участка основывается на принципе остатка.

Затратный подход основан на учете затрат, связанных с улучшением земельных участков.

Затратным подходом оценивают сельскохозяйственные угодья с учетом капитальных вложений в мелиорацию, противоэрозионные, гидротехнические и прочие мероприятия по повышению продуктивности земель.

При отводе земель под застройку наряду с оценкой плодородного слоя существенное значение имеют такие факторы как капитальные и эксплуатационные затраты:

- местоположение участка по отношению к источникам водоснабжения и энергоснабжения, другим населенным пунктам, объектам социальной и транспортной инфраструктуры;
- инженерно-строительные условия: характеристика грунтов, уровень грунтовых вод, рельеф и др. При оценке плодородного слоя, местоположения и его инженерно-строительных факторов учитывают естественные условия территории;
- внесенные удобрения, многолетние насаждения, постройки;
- социальные факторы ценности земли (социально-экономические условия проживания, особенности почв и растительности, прочие);
- санитарно-гигиенические параметры территорий (загрязнение воздушного бассейна и почв, уровень шума и др.).

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. При этом затратный подход не учитывает основных факторов, влияющих на цену недвижимости – транспортной доступности, доходности, перспектив развития, спрос и предложение на рынке недвижимости, в результате стоимость затрат на воспроизводство объекта оценки может не отражать рыночную стоимость объекта оценки.

Земельный участок является невозпроизводимым ресурсом, а следовательно, невозможно определить затраты на воспроизводство или замещение объекта. Таким образом, использование затратного подхода невозможно и подход не применялся для оценки земельных участков.

В рамках настоящего Отчета Оценщик не использовал затратный подход, поскольку в данном случае он не может служить объективным инструментом оценки.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 24 Федерального Стандарта Оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел невозможным применение затратного подхода к оценке объекта оценки.

При наличии достаточного количества достоверной информации об ожидаемых инвесторах доходности, выражаемой через значения коэффициента капитализации и ставки дисконтирования, доходный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки, особенно для крупных и многопрофильных объектов.

Имеющаяся в распоряжении Оценщика информация, не позволяет использовать доходный подход для определения рыночной стоимости объекта оценки.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании Федерального Стандарта Оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел целесообразным применить сравнительный подход к оценке величины соразмерной платы за сервитут.

При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки. У оценщика достаточно достоверной информации для применения сравнительного подхода в настоящей оценке. Таким образом, Оценщик решил применить сравнительный подход.

В соответствии с ФСО №7 «В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости». Так как в оценке будет применено только один подход к оценке, согласование результатов расчета стоимости объекта оценки не требуется.

Последовательность расчетов включала:

1. расчет рыночной (справедливой) стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом;
2. заключение о рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки.

12. Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости

12.1. Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки сравнительным подходом (метод прямого сравнения продаж)

Общие положения методологии сравнительного подхода

Основой применения сравнительного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними.

Необходимой предпосылкой для применения методов сравнительного подхода является наличие информации о предложениях аналогичных объектов (которые сопоставимы по назначению, размеру и местоположению с оцениваемым объектом), при предположении, что сделка произойдет при сопоставимых условиях (время совершения сделки и условия финансирования сделки).

Метод сравнения продаж определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов, которые сходны с оцениваемым объектом по важнейшим элементам сравнения. Данный метод определения стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов.

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

1. сбор данных, изучение рынка, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
2. проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки;
3. анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
4. корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
5. согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

12.2. Выбор объектов аналогов для расчета рыночной (справедливой) стоимости земельного участка сельскохозяйственного назначения

При расчете методами сравнительного подхода может быть большое количество элементов сравнения.

Необходимо выбрать единицу сравнения, в качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость в рублях 1 сот. земельного участка.

Можно выделить пять основных критериев выбора единицы сравнения:

- данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
- тексты объявлений предложений о продаже недвижимости содержат показатель – цена предложения в рублях 1 кв. м общей площади, аналитические статьи, посвященные обзору рынков коммерческой недвижимости, также содержат такой показатель как стоимость 1 кв. м общей площади объектов.
- данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
- имеется информация для расчета, содержащая показатели общей площади, то есть известна общая площадь и для объекта оценки, и для объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади».
- данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Для выбора объектов-аналогов оценщик воспользовался информацией, представленной в разделе Анализа рынка настоящего Отчета.

Выбор объектов-аналогов проводился по следующим основным стоимостнообразующим критериям:

- местоположение;
- категория земель;
- разрешенное использование;
- площадь участков;
- прочие характеристики (наличие обременений, отличительных особенностей).

В результате исследование рынка и сбора информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, сопоставимых с объектом оценки, были получены данные о выставленных на продажу объектах, выбраны 3 (см. табл. 9.5. настоящего Отчета) наиболее сопоставимых по физическим характеристикам объекты, описание которых представлено в таблице ниже, по данным интернет сайтов.

Согласно п. 22в ФСО №7, при выборе объектов-аналогов Оценщик ориентировался на местоположение и полноту информации о физических характеристиках рассматриваемых объектов-аналогов. При выборке аналогов были отобраны объекты-аналоги, в зависимости от района расположения, наиболее подходящих по ценообразующим факторам аналога: наиболее сопоставимых по дате экспозиции, площади, местоположению, находящиеся в середине ценового диапазона. Описание аналогов приведено в таблице ниже.

Табл. 12.1

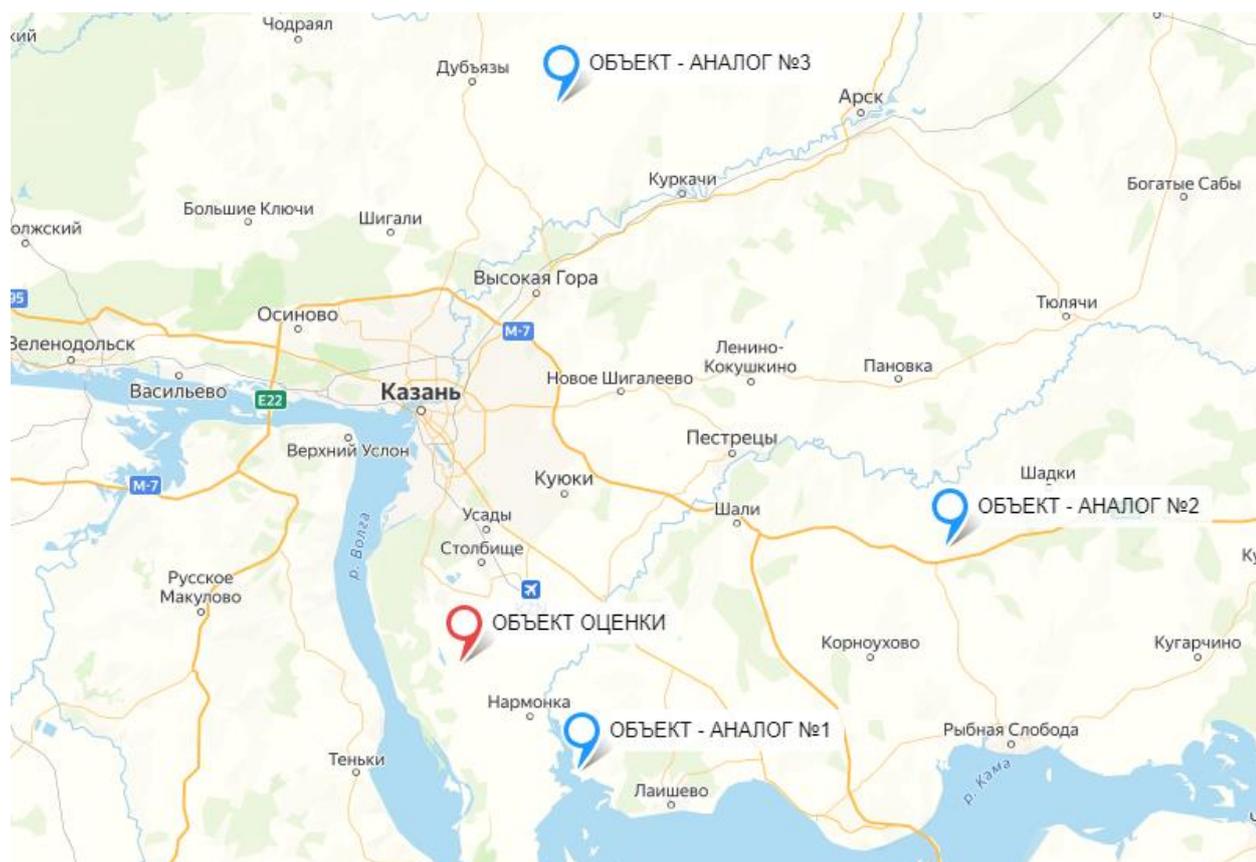
Описание объектов-аналогов для расчета земельного участка⁸

Характеристики	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Местоположение	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Куюковское сельское поселение	Республика Татарстан, Пестречинский муниципальный район, Отар-Дубровское сельское поселение	Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Березкинское сельское поселение, тер. Паевые земли Шуман
Удаленность от областного центра, км	30-70	30-70	<30
Состав передаваемых прав на объект	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Тип сделки	Предложение	Предложение	Предложение
Период между датами сделок (предложений) и оценки	Сентябрь 2023	Сентябрь 2023	Август 2023
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование земельного участка	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
Общая площадь, кв. м	2 082 264,0	2 300 000,0	700 000,0
Электроснабжение	Нет	Нет	Нет
Газоснабжение/теплоснабжение	Нет	Нет	Нет
Водопровод	Нет	Нет	Нет
Канализация	Нет	Нет	Нет
Характеристика транспортной доступности	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Цена предложения, руб.	8 222 164	9 670 000	2 800 000
Цена предложения, руб./сот.	395	420	400
Источник информации	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_20823ga_snt_dnp_2647084 107	https://www.avito.ru/pestretsy/zemelnye_uchastki/uchastok_230ga_snt_dnp_32913074 60	https://www.avito.ru/bolshaya_atnya/zemelnye_uchastki/uchastok_70ga_snt_dnp_2981209243

Источник информации: анализ Оценщика

⁸ В ходе интервьюирования продавца, Оценщик сделал вывод, что текущая цена предложения аналога №1 актуальна на дату оценки.

Карта-схема расположения объекта оценки и объектов-аналогов



Источник информации: <https://yandex.ru/map-constructor>

Выбор единицы сравнения

В качестве единиц сравнения могут выступать какие-либо общие единицы, с помощью которых возможно измерение объекта. Единицей сравнения объекта оценки и объектов-аналогов является 1 сот., как общепринятые величины на рынке объектов, аналогичных оцениваемому. Данные единицы сравнения используются покупателями и продавцами, а также другими специалистами на рынке недвижимости. Подтверждением этому являются тексты объявлений предложений о продаже земельных участков, где в большинстве случаев указывается стоимость за 1 сот. (www.rosrealt.ru, realty.dmir.ru, www.cian.ru, www.avito.ru), а также аналитические статьи.

12.3. Расчет рыночной (справедливой) стоимости земельного участка сельскохозяйственного назначения с применением метода сравнения продаж

В силу того, что представленные объекты имеют свои качественные особенности, для обеспечения наибольшей степени сопоставимости оцениваемого объекта объектам-аналогам при нахождении средней величины цены продажи необходимы корректировки.

При исследовании рынка сделки купли-продажи недвижимости в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования.

Проведенный анализ объекта оценки, изучение Оценщиком сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект, позволили сделать вывод о том, что приведенные выше элементы сравнения достаточны для проведения сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога. Использование других элементов сравнения не приведет к изменению стоимости, следовательно, их использование нецелесообразно.

Для расчета рыночной стоимости объекта оценки в рамках данного Отчета использовались относительные поправки, которые вносятся путем умножения цены продажи сопоставимого объекта или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различия в характеристиках сопоставимого объекта и объекта оценки. Если объект оценки лучше сопоставимого объекта, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий коэффициент.

Расчет рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки приведен далее в таблице.

Табл. 12.2

Расчет рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Местоположение	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Куюковское сельское поселение	Республика Татарстан, Пестречинский муниципальный район, Отар-Дубровское сельское поселение	Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Березкинское сельское поселение, тер. Паевые земли Шуман
Источник информации	Данные Заказчика	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_20823gasnt_dnp_2647084107	https://www.avito.ru/pestretsy/zemelnye_uchastki/uchastok_230gasnt_dnp_3291307460	https://www.avito.ru/bolshaya_atnya/zemelnye_uchastki/uchastok_70gasnt_dnp_2981209243
Цена предложения, руб.	-	8 222 164	9 670 000	2 800 000
Общая площадь, кв. м	7 569 192,0	2 082 264,0	2 300 000,0	700 000,0
Цена предложения, руб./сот.	-	395	420	400
Состав передаваемых прав на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на состав передаваемых прав на объект, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения, руб./сот.	-	395	420	400
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения, руб./сот.	-	395	420	400
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи (предложения), (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения, руб./сот.	-	395	420	400
Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг), (%)	-	-19,0%	-19,0%	-19,0%
Скорректированная цена предложения, руб./сот.	-	320	340	324
Период между датами сделок (предложений) и оценки	Сентябрь 2023	Сентябрь 2023	Сентябрь 2023	Август 2023

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения, руб./сот.	-	320	340	324
Удаленность от областного центра, км	30-70	30-70	30-70	<30
Корректировка на местоположение, (%)	-	0,0%	0,0%	-10,0%
Скорректированная цена предложения, руб./сот.	-	320	340	292
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Корректировка на категорию земель, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения, руб./сот.	-	320	340	292
Разрешенное использование земельного участка	Сельскохозяйственное производство	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
Вид использования для корректировки	Под участки сельскохозяйственного назначения			
Корректировка на разрешенное использование земельного участка, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения, руб./сот.	-	320	340	292
Площадь земельного участка, кв. м	7 569 192,0	2 082 264,0	2 300 000,0	700 000,0
Корректировка на площадь земельного участка, (%)	-	0,0%	0,0%	-12,0%
Скорректированная цена предложения, руб./сот.	-	320	340	257
Наличие коммуникаций				
Электроснабжение	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие электроснабжения, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения, руб./сот.	-	320	340	257
Газоснабжение/теплоснабжение	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие газоснабжения, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения, руб./сот.	-	320	340	257
Водопровод	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие (отсутствие) водопровода, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Скорректированная цена предложения, руб./сот.	-	320	340	257
Канализация	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие (отсутствие) канализации, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения, руб./сот.	-	320	340	257
Характеристика транспортной доступности	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Корректировка на подъездные пути, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения, руб./сот.	-	320	340	257
Показатель совокупной корректировки	-	19,0%	19,0%	41,0%
Вес объекта-аналога	-	38,0%	38,0%	24,1%
Коэффициент вариаций				14,2%
Средневзвешенная величина рыночной (справедливой) стоимости, руб./сот. (НДС не облагается)				312,74
Средневзвешенная величина рыночной (справедливой) стоимости, руб./кв.м (НДС не облагается)				3,13
Средневзвешенная величина рыночной (справедливой) стоимости, руб. (НДС не облагается)				23 691 571

Источник информации: расчеты Оценщика

Расхождение результатов оценки

Весовые коэффициенты при расчете окончательного значения величины рыночной стоимости объекта определялись исходя из величины общей чистой и валовой коррекции.

Первый блок корректировок (рыночные (базовые) корректировки) определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок. После каждой из этих корректировок цена продажи сравнимого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам). Последующие корректировки могут быть выполнены в любом порядке.

Общая чистая коррекция – это алгебраическая сумма положительных и отрицательных корректировок.

Общая валовая коррекция – это сумма корректировок, взятых по абсолютной величине.

Весовые коэффициенты учитывают диапазон разброса общей валовой коррекции и назначаются обратно пропорционально величине валовой коррекции. Весовые коэффициенты рассчитываются по формуле:

$$D = 1/(2*n) + (1 - \text{ЕСЛИ}(\text{СУММ}(\text{ОВК})=0; 1/n; \text{ОВК аналога} / \text{СУММ}(\text{ОВК}))) / (2*(n-1)), \text{ где}$$

- D – весовые коэффициенты;
- n - количество аналогов;
- ОVK – общая валовая коррекция;
- ОVK аналога - общая валовая коррекция аналога, для которого рассчитывается весовой коэффициент.

Из всех показателей вариации среднеквадратическое отклонение в наибольшей степени используется для проведения других видов статистического анализа. Однако среднеквадратическое отклонение дает абсолютную оценку меры разбросанности значений, и чтобы понять, насколько она велика относительно самих значений, требуется относительный показатель. Такой показатель называется он коэффициент вариации.

Формула коэффициента вариации⁹:

$$V = \frac{\sigma}{x} * 100 \% , \text{ где}$$

- σ — это среднеквадратичное отклонение;
- x - среднее значение.

Данный показатель измеряется в процентах (если умножить на 100%).

В статистике принято, что, если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов (Соколов Г. А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.).

Учитывая, что значение коэффициента вариации, полученное в рамках сравнительного подхода, находится в диапазоне от 10% до 20% (изменчивость вариационного ряда средняя), Оценщик счел возможным использовать для определения рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода взвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

12.4. Описание и расчет применяемых корректировок

Элементами сравнения называют характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен. В оценочной практике принято выделять девять основных элементов сравнения, которые должны быть проанализированы в обязательном порядке:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи;
- условия рынка;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики;
- вид использования и (или) зонирование;
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Корректировки могут вноситься как:

- 1) процентные к единице сравнения;
- 2) абсолютные к единице сравнения.

Формула расчета скорректированной единицы сравнения:

$$\text{Цп} = \text{Цд} * (1 + \text{K}\%) \text{ или } \text{Цп} = \text{Цд} + \text{Ка}, \text{ где}$$

- Цп – скорректированная величина единицы сравнения (скорректированная цена) после применения корректировок;
- Цд – скорректированная величина единицы сравнения (скорректированная цена) до применения корректировки;
- K% - относительная корректировка в %;
- (1+K%) – корректирующий коэффициент;
- Ка - абсолютная корректировка в руб./ед. сравнения

В процессе расчетов применимы следующие корректирующие поправки к рассматриваемым аналогам.

Состав передаваемых прав

Данная корректировка отображает разницу в стоимости объектов при различии имущественных прав на них. Корректировка вводится в стоимости объектов-аналогов, предлагаемых к продаже, имущественные права на которые отличаются от имущественных прав рассматриваемого объекта оценки.

⁹ Источник информации: <https://studfiles.net/preview/5316293/page:3/>

Наиболее распространенные виды передаваемых прав, на рынке купли-продажи недвижимости, являются:

- индивидуальная собственность;
- доля в общей собственности;
- право требования.

На объект оценки оформлено право собственности. Объекты-аналоги №1-3 имеют право собственности (оформлены), корректировка не требуется.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

На практике, рекомендуется подбирать объекты-аналоги сопоставимые с оцениваемым объектом по данному фактору. Поскольку в настоящее время базой для определения рыночной стоимости выступают цены предложения по продаже, а нефактические цены сделок, необходимость корректировки на финансовые условия пропадает.

При необходимости определения поправки по данному фактору, ее размер определяется путем анализа рынка исходя из индивидуальных особенностей рассматриваемой ситуации.

Никакие особые условия финансирования при передаче прав на объекты-аналоги не были выявлены. Введение корректировки не требуется.

Условия продажи (предложения)

Данная корректировка отображает разницу в стоимости 1 кв. м/1 сот. объекта оценки и объектов аналогов, предлагаемых к продаже по альтернативной продаже. Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты из ряда сравнимых либо провести по ним корректировки цен при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи (чистой продажи), предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения объекта.

Все объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру (рыночные условия, свободная продажа).

Время продажи/предложения

Данная поправка отражает тот факт, что цены на недвижимость изменяются с изменением экономической, политической и социальной конъюнктуры с течением времени. Корректировка вводится в стоимости тех объектов-аналогов, которые предлагаются к продаже на дату, существенно отличающуюся от даты оценки.

Как правило, аналоги подбираются наиболее приближенные к дате оценки, для того чтобы избежать поправки по данному параметру.

Объявления по продаже объектов-аналогов актуальны на дату оценки.

Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)

Цены предложения объектов отличаются от цен реальных сделок на вторичном рынке недвижимости, которые, как правило, происходят по более низким ценам.

Поправка на перевод цены предложения в наиболее вероятное значение цены сделки выполнена на основании средней по рынку уступки от запрашиваемой цены. Поскольку выбранные для анализа сходные объекты представляют собой объекты, предлагаемые на продажу, а в ставку предложений закладывается некоторое завышение с расчетом на процедуру торга с клиентом, даже если указано "без торга", реальная цена по сделке выходит ниже, то необходимо осуществить корректировку цен предложений на уторговывание.

Размер корректировки определялся на основании аналитических данных СтатРиелт от 01.07.2023 г.

Табл. 12.3

При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	Значение корректировки По регионам		
				А группа	Б группа	В группа
Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,70	0,90	0,81	0,84	0,82	0,77
Примечание:						
1. Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства						
2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:						
- нижняя граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения,						
- верхняя граница – участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой.						
3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.						
По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:						
- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.						
- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.						
- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.						

Источник информации: <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3207-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2023-goda>

Корректировка на торг вводилась для всех объектов-аналогов в размере -19,0% (среднее значение по РФ для земель сельскохозяйственного назначения).

Местоположение

Важным ценообразующим фактором, влияющим на стоимость земельных участков, является местоположение. Местоположение земельных участков сельскохозяйственного назначения имеет особое значение при их оценке.

Влияние на стоимость земельных участков проявляется через множество факторов, характеризующих территориальные особенности местоположение. Одним из таких факторов является местоположение относительно рынков сбыта сельскохозяйственной продукции, первичной переработки продукции и центров технического обслуживания вносит свой вклад в формирование стоимости земельных участков.

Для учета данного фактора выделяются типовые территориальные зоны в зависимости от удаления от областного центра, классификация которых представлена далее в таблице.

Табл. 12.4

Описание типовой зоны	Расстояние до областного центра, км
Земельные участки, примыкающие к границе областного центра	-
Земельные участки, расположенные на удалении до 30 км от областного центра	<30
Земельные участки, расположенные на удалении 30-70 км от областного центра	30-70
Земельные участки, расположенные на удалении более 70 км от областного центра	> 70

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2023. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», под редакцией Лейфера Л.А., 2023 г., стр. 75, табл. 13

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости-2023. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», под редакцией Лейфера Л.А., 2023 г., стр. 84, табл. 16.

Табл. 12.5

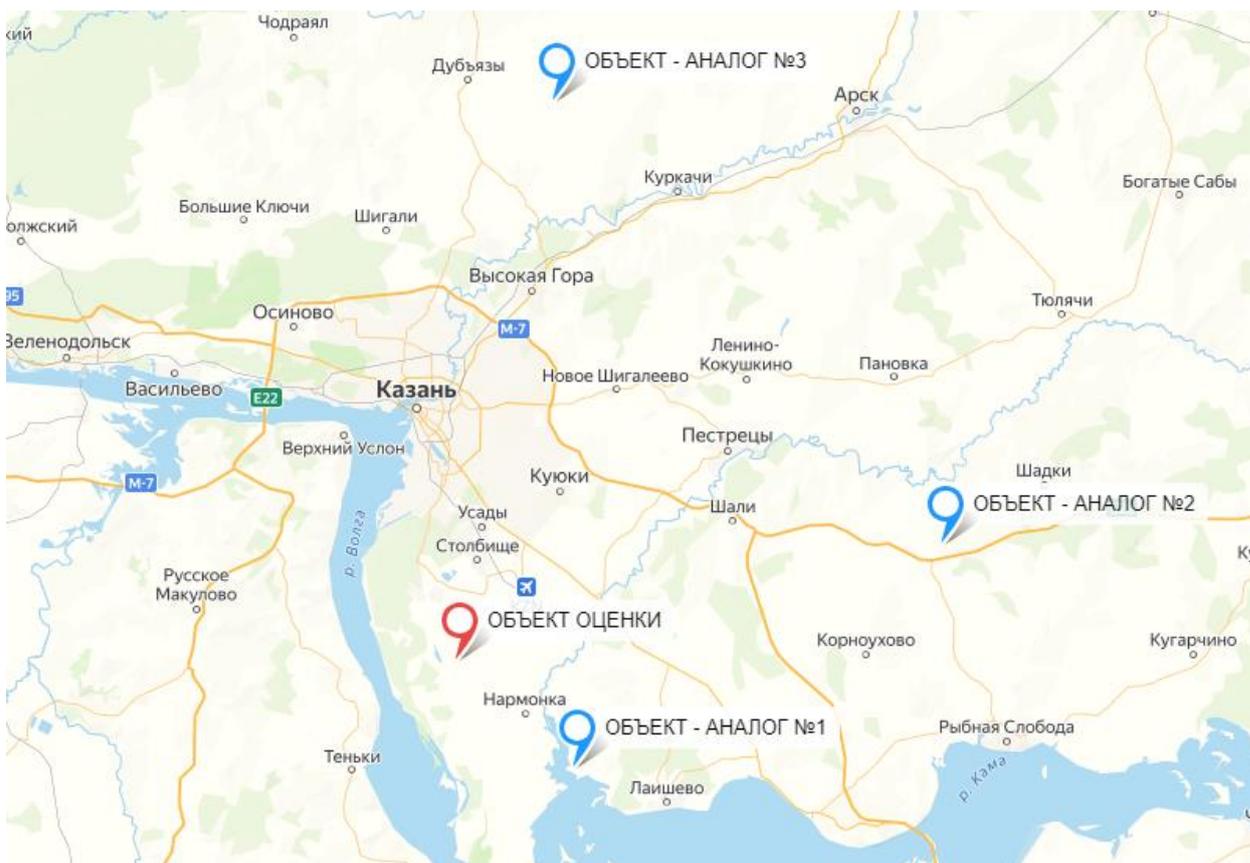
Значение корректировки

Земельные участки		Удаление аналога от облцентра, км			
		У границы	<30	30-70	>70
Удаление объекта оценки от облцентра, км	У границы	1,00	1,21	1,35	1,55
	<30	0,82	1,00	1,11	1,28
	30-70	0,74	0,90	1,00	1,15
	>70	0,64	0,78	0,87	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2023. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», под редакцией Лейфера Л.А., 2023 г., стр. 84, табл.16.

Рис. 12.2

Карта-схема расположения оцениваемого объекта и объектов-аналогов



Источник информации: анализ оценщика, Интернет-портал Яндекс карты <https://yandex.ru/maps>

Расчет корректировки представлен в таблице ниже.

Табл. 12.6

Расчет корректировки

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Удаленность от областного центра, км	30-70	30-70	30-70	<30
Корректирующий коэффициент, %	-	1,00	1,00	0,90
Корректировка	-	0,0%	0,0%	-10,0%

Источник информации: расчет Оценщика

Корректировка по данному фактору для аналога №3 составила -10,0%. Аналоги №1 и №2 сопоставимы по данному фактору с объектом оценки, корректировка не требуется.

Категория земель

Категория земель - один из важнейших ценообразующих факторов. Все земли, помимо целевого назначения имеют определенный, документально закрепленный, вид разрешенного использования, определяющий, какую деятельность на них можно осуществлять. Причем, вид разрешенного использования может быть одинаковым для земель разных категорий.

В данном случае, подобранные аналоги относятся к землям сельскохозяйственного назначения. Корректировка по данному фактору не вводилась.

Разрешенное использование

Разрешенное использование земельного участка – одна из основных характеристик земельного участка, которая влияет на определение правового режима использования земли и устанавливается в соответствии с зонированием территории.

Все подобранные объекты-аналоги предназначены под участки сельскохозяйственного назначения. Корректировка по данному фактору не вводилась.

Площадь

При внесении корректировок учитывалось то обстоятельство, что, согласно тенденциям рынка земли, удельная стоимость земельного участка меньшей площади превышает удельную стоимость земельного участка большей площади.

Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения/увеличения удельной стоимости земельных участков в зависимости от диапазонов, к которым принадлежат объект оценки и объект-аналог. Далее представлены данные для расчета корректировки.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости-2023. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», под редакцией Лейфера Л.А., 2023 г., стр. 117, табл. 36.

Табл. 12.7

Значение корректировки

Площадь, га	Земельные участки, классифицируемые как залежь			
	Аналог			
	<10	10-30	30-100	>=100
<10	1,00	1,13	1,24	1,41
10-30	0,89	1,00	1,10	1,25
30-100	0,81	0,91	1,00	1,13
≥100	0,71	0,80	0,88	1,00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2023. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», под редакцией Лейфера Л.А., 2023 г., стр. 117, табл. 36

Расчет корректировки представлен в таблице ниже.

Табл. 12.8

Расчет корректировки

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв. м.	7 569 192,0	2 082 264,0	2 300 000,0	700 000,0
Диапазон, га	>100	>100	>100	30-100
Корректирующий коэффициент	-	1,00	1,00	0,88
Корректировка	-	0,0%	0,0%	-12,0%

Источник информации: расчет Оценщика

На рынке недвижимости в Республике Татарстан представлено ограниченное количество предложений по продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения общей площадью более 100 га. Исходя из этого при анализе Оценщик отбирал наиболее сопоставимые объекты недвижимости из открытых источников информации актуальные на дату оценки.

Корректировка по данному фактору для аналога №3 составила -12,0%. Аналоги №1 и №2 сопоставимы с объектом оценки, корректировка не требуется.

Наличие свободного подъезда к участку

Наличие и качество подъездных путей автомобильных путей, ведущих непосредственно к земельному участку, в том числе наличие разворотных площадок, является фактором, существенно влияющим на стоимость земельных участков. Корректировка на транспортную доступность вводится в случаях, когда характеристика по данному параметру оцениваемого земельного участка и сопоставимых объектов-аналогов различна.

В данном случае из анализа информации в объявлениях, просмотра карт и интервьюирования продавцов, Оценщик сделал вывод об наличие свободного подъезда к объектам-аналогам и оцениваемому объекту.

Наличие инженерных коммуникаций

Важным ценообразующим фактором является наличие коммуникаций на участке. Отсутствие или наличие их может существенно влиять на стоимость земельного участка.

Подобранные объекты-аналоги и оцениваемый объект сопоставимы по данному фактору, инженерные коммуникации на участках отсутствуют. Корректировка по данному фактору не требуется.

Удельный вес аналога

При взвешивании объектов-аналогов Оценщик исходил из того, что чем больше корректировок было применено для конкретного аналога, тем он больше отличается от оцениваемых объектов и тем ниже точность полученного результата.

Расчет цены, взвешенной по степени отклонения. Веса придаются в зависимости от степени отклонения скорректированной цены от первоначальной. Формула для расчета удельного веса аналога имеет вид:

$$D = \frac{Q - q}{Q} * \left(\frac{1}{(n - 1)} \right),$$

где:

- D – удельный вес, %,
- Q – суммарное отклонение,
- q – отклонение по данному аналогу,
- n – количество аналогов.

Ниже в таблице представлены результаты расчета рыночной (справедливой) стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода.

Табл. 12.9

<i>Результаты расчета рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки</i>	
Параметр	Значение
Общая площадь земельного участка, кв. м	7 569 192,0
Удельный показатель рыночной (справедливой) стоимости земельного участка, руб./кв. м	3,13
Итоговая рыночная (справедливая) стоимость земельного участка, руб.	23 691 571

Источник информации: анализ, расчет Оценщика

13. Согласование результатов оценки

Международными стандартами оценки рекомендуется применять три подхода оценки — затратный, сравнительный и доходный. Российские стандарты закрепляют эти подходы как обязательные. Следование международным стандартам и российскому законодательству вызывает необходимость согласования полученных результатов, так как названные подходы применяются к одному и тому же объекту в рамках одной и той же оценочной процедуры.

Согласование результата оценки – получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества. При согласовании результатов оценки стоимости с учётом вклада каждого из них вероятность получения более точного и объективного значения стоимости объекта значительно возрастает.

Метод экспертной квалитметрии основан на количественной оценке такого качественного показателя, как надёжность отдельных результатов, полученных тремя подходами — доходным, затратным и сравнительным. Основанием для определения степени надёжности каждого подхода являются:

- достоверность исходной информации, использовавшейся при проведении расчетов каждым методом;
- количество и характер допущений (явных и неявных), используемых оценщиком, которые могут оказаться несоответствующими реальности (например, при прогнозировании будущих доходов или будущих затрат, при определении ставки дисконта методом кумулятивного построения).

Предложенные методы согласования результатов оценки носят эвристический характер, т.е. не имеют строгого научного доказательства. Однако данные методы нашли широкое практическое применение в оценочной деятельности из-за своей простоты и наглядности.

Целью сведения результатов используемых подходов являются определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки.

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта определяются следующими критериями:

- Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.
- Качество информации, на основании которой проводится анализ.
- Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.
- Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

Основываясь на использовании общепринятых подходов к оценке рыночной стоимости объекта оценки, Оценщиком получены результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости объекта оценки как с учетом количественного, так и качественного их значения.

В общем случае при итоговом согласовании результатов оценки каждому из результатов, полученных различными подходами, придается своя весовая характеристика.

Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов, как функциональное назначение оцениваемого объекта; цель оценки; используемое при определении стоимости количество и качество данных, подкрепляющих каждый подход. При расчете рыночной стоимости были учтены преимущества и недостатки каждого из примененных подходов.

При присвоении весов каждому подходу во внимание принимаются следующие факторы:

- учет влияния рыночной ситуации в примененном подходе;
- учет основных специфических особенностей объекта оценки в подходе (местоположение, уникальность, возраст, размер, качество строительства и эксплуатации и т. п.);
- наличие достоверной исходной информации в примененном подходе;

- отсутствие грубых допущений в примененном подходе;
- адекватность примененного подхода (степень соответствия полученной величины стоимости понятию рыночной стоимости);
- наличие учета рисков;
- степень общего доверия к примененному в оценке подходу.

Так как в оценке применен только один подход, согласование результатов расчета стоимости объекта оценки не требуется.

Табл. 13.1

Согласование результатов оценки

Наименование объекта оценки			Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая рыночная (справедливая) стоимость, руб.
Кадастровый номер земельного участка	Общая площадь, кв. м.	Местоположение				
16:24:000000:6657	7 569 192,0	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение	Не применялся	23 691 571	Не применялся	23 691 571

Источник информации: расчет Оценщика

14. Итоговое заключение о рыночной стоимости объекта оценки

В результате проведенных расчетов Оценщик пришел к выводу, что рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки, по состоянию и в ценах на дату оценки 11 сентября 2023 года, округленно составляет:

Табл. 14.1

Итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости		
Итоговая рыночная (справедливая) стоимость, руб.		
Кадастровый номер земельного участка	Общая площадь, кв. м.	Местоположение
16:24:000000:6657	7 569 192,0	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение

Источник информации: расчеты Оценщика

Настоящее заключение о стоимости необходимо рассматривать только совместно с полным текстом настоящего Отчета. Оценка проведена, Отчет составлен в форме, соответствующей требованиям Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» 135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Следует отметить, что настоящее исследование отражает наиболее вероятное значение стоимости объекта по состоянию на дату оценки. Изменения в состоянии рынка и самого объекта после даты оценки могут привести к изменению (уменьшению или увеличению) возможной величины рыночной стоимости на дату осуществления фактической сделки.

Согласно п. 30 ФСО № 7 «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное». Задание на оценку не требует указывать интервал.

Результат оценки не может быть использован ни для какого предполагаемого использования, отличного от указанного в настоящем отчете.

Генеральный директор
ООО "АВЕРТА ГРУПП"
Оценщик



А.А. Шаров
А.С. Водянин
18 сентября 2023 г.

15. Заявление о проведенной оценке (сертификат оценки)

Лицо, нижеподписавшееся, являясь профессиональным оценщиком, настоящим удостоверяет, что:

Все факты, изложенные в настоящем отчете, Оценщиком проверены. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводились анализ, предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и профессиональных навыков, и являются, на взгляд Оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми Оценщиком предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой личные беспристрастные профессиональные формулировки Оценщика.

В отношении объекта оценки, являющегося предметом настоящего отчета, Оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также Оценщик не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами объекта оценки или намеревающихся совершить с ним сделку.

В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика и такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком Оценщика.

Не допускалось вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика, которое могло негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимального, максимального, или заранее оговоренного результата.

Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью объекта оценки или с деятельностью, по его оценке, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости объекта оценки, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с объектом оценки.

Исполнитель не имеет имущественного интереса в объекте оценки, не является аффилированным лицом Заказчика оценки.

Анализы, мнения и выводы осуществлялись, а отчет об оценке объекта оценки составлен в полном соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки, утвержденными Министерства экономического развития РФ.

В ходе подготовки отчета об оценке никто не оказывал Оценщику существенной профессиональной помощи.

Результат оценки признается действительным на дату оценки.

Генеральный директор
ООО "АВЕРТА ГРУПП"

Оценщик



А.А. Шаров

А.С. Водянин

18 сентября 2023 г.

16. Список используемой литературы

Нормативные материалы:

- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Налоговый кодекс Российской Федерации.

Методические материалы

- Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002. – 512 с.;
- Джек Фридман, Николас Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости, Перевод с английского, Дело, Лтд. М., 1995 – 480 с.
- Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. — 2-е изд., испр. и доп. — М.: ООО «Про-Аппрайзер» Онлайн, 2016. — 464 с
- Экономика недвижимости: учебник для вузов. - 3-е изд., исправл. / А. Н. Асаул, С. Н. Иванов, М. К. Старовойтов. - СПб.: АНО «ИПЭВ», 2009. -304 с Ценообразование в строительстве и оценка недвижимости Автор: Арdziнов В.Д., Александров В.Т. Издательство: Питер Год: 2013
- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»;
- «Справочник оценщика недвижимости-2023. Земельные участки сельскохозяйственного назначения» под редакцией Лейфера Л.А., 2023 г.;
- «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки» под ред. Л.А. Лейфера, часть 1, часть 2;
- Данные исследования компании Статриелт <https://statrielt.ru/> на 01.07.2023 г.;
- Интернет-ресурсы (ссылка предоставлены в настоящем Отчете).

Использованная в настоящем отчете справочная литература приведена в соответствующих разделах отчета.

17. Приложения

17.1. Термины и определения

Термины	Определения
Оценка имущества	Профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости. (Федеральный закон от 29.08.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", ст. 3).
Рыночная стоимость	Рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой данный 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, то есть когда: 1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; 2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; 3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; 4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; 5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме. (Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)" п. 13).
Право собственности	Осуществление собственником комплекса прав, включая права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом. (Гражданский кодекс РФ, ст. 209, 213).
Объекты оценки	К объектам оценки относятся: отдельные материальные объекты (вещи); совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; права требования, обязательства (долги); работы, услуги, информация; иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте. (Федеральный закон от 29.08.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", ст. 5).
Оценка стоимости	Определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки. (Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", п. 6).
Стоимость	Мера ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки. (Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", п. 7).
Цена	Денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки. (Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", п. 8).
Цель оценки	Предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки. (Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", п. 9).
Допущение	Предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке. (Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", п. 10).
Подход к оценке	Совокупность методов оценки, основанных на общей методологии. (Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", п. 11).
Метод оценки	Последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки. (Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", п. 12).

Термины	Определения
Методические рекомендации по оценке	Методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России. (Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", п. 13).
Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки)	стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления. (Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", п. 14).
Существенность	Степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. <ul style="list-style-type: none"> • В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для: информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); • проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; • допущений и ограничений оценки. • Существенность зависит в том числе от цели оценки. (Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", п. 14).
Дата оценки	дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки. (Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", п. 5)
Сравнительный подход	Совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. (Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", п. 4)
Доходный подход	совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. (Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", п. 11)
Затратный подход	совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. (Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", п. 24)
Наиболее эффективное использование	физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей. (Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", п. 6)
Ликвидация	прекращение использования объекта как единого целого и распродажа его по частям или утилизация. Ликвидация может проводиться в порядке добровольной продажи или носить характер вынужденной продажи. (Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", п. 7)
Добровольная продажа	Продажа объекта путем типичного способа экспозиции подобных объектов на рынке в типичные рыночные сроки экспозиции, необходимые для поиска заинтересованного покупателя. (Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", п. 8)
Вынужденная продаж	Продажа, когда продавец вынужден совершить сделку в короткие сроки (меньше рыночного срока экспозиции). При этом условия продажи могут сокращать круг потенциальных покупателей, ограничивать доступную им информацию об объекте и иным образом влиять на цену сделки. Цена, на которую продавец согласится при вынужденной продаже, отражает его конкретные обстоятельства, а не обстоятельства, характерные для типичного заинтересованного продавца, действующего добровольно в типичных рыночных условиях. (Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", п. 9)
Первоначальная балансовая стоимость	стоимость актива на момент ввода в действие (постановки на баланс).
Остаточная балансовая стоимость	стоимость, которая определяется путем уменьшения полной первоначальной стоимости на величину накопленной амортизации объекта
Недвижимое имущество	К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество (Гражданский кодекс РФ, ст. 130)
Движимое имущество	Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом (Гражданский кодекс РФ, ст. 130)

Термины	Определения
Предприятие	имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности. Предприятие в целом как имущественный комплекс признается недвижимостью. В состав предприятия как имущественного комплекса входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (фирменное наименование, товарные знаки, знаки обслуживания) и другие исключительные права (Гражданский кодекс РФ, ст. 132)
Бизнес	Предпринимательская деятельность организации, направленная на извлечение экономических выгод
Капитализация	обращение чистого дохода или серии чистых поступлений за некоторый период как фактических, так и ожидаемых, в эквивалентную капитальную стоимость по состоянию на заданную дату. В оценках бизнеса этот термин обозначает структуру капитала организации бизнеса.
Коэффициент капитализации	любой коэффициент (как множитель, так и делитель), используемый для конверсии дохода в капитальную стоимость.
Ставка дисконтирования	ставка отдачи, используемая для приведения денежной суммы, подлежащей выплате или получению в будущем, в нынешнюю стоимость
Обременение	ограничение права собственности и других вещных прав на объекты правами других лиц (например, залог, аренда, арест, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора

17.2. Копии аналитических и справочных материалов

В соответствии с п. 5 ФСО VI: Подтверждение полученной из внешних источников информации должно быть выполнено следующим образом: виде материалов и копий документов, информационных источников, которые с высокой вероятностью недоступны или могут быть в будущем недоступны, в частности, по причине изменения этой информации или адреса страницы в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", отсутствия информации в открытом доступе (например, информация, предоставленная заказчиком оценки) либо доступ к которым происходит на платной основе; такое раскрытие информации делается с учетом ограничений, связанных с конфиденциальностью информации.

Корректировка на торг

Источник информации: <https://statrlet.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3207-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2023-goda>

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,88	0,95	0,92	0,93	0,92	0,90
2	Земли населенных пунктов под многоквартирную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,91	0,95	0,93	0,94	0,93	0,92
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,91	0,95	0,93	0,94	0,93	0,92
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,86	0,95	0,91	0,93	0,91	0,89
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,77	0,92	0,85	0,88	0,86	0,82
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта сельскохозяйственной продукции, транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,70	0,90	0,81	0,84	0,82	0,77
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,83	0,94	0,88	0,90	0,89	0,86

Примечание:

- Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства
- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
 - нижней граница эфефной - менее ликвидные земельные участки, например, застроенной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения,
 - верхняя граница - участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высокими пешеходными или транспортными трафиками, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой.
- Анализ обзорной сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торги, сроки ликвидности. По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 года):
 - А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края: г. Севастополь, г. Ялта, г. Анапа, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий;
 - Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра, территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградского области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий;
 - В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Корректировка на местоположение

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2023. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», под редакцией Лейфера Л.А., 2023 г., стр. 84, табл.16.

Таблица 16

Земельные участки под пашню		Удаление аналога от облцентра, км			
		у границы	< 30	30-70	>70
Удаление объекта оценки от облцентра, км	у границы	1,00	1,21	1,35	1,55
	<30	0,82	1,00	1,11	1,28
	30-70	0,74	0,90	1,00	1,15
	>70	0,64	0,78	0,87	1,00

Корректировка на площадь

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2023. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», под редакцией Лейфера Л.А., 2023 г., стр. 117, табл.36

Таблица 36

Земельные участки, классифицируемые как залежь					
Площадь, га		аналог			
		<10	10-30	30-100	≥100
объект оценки	<10	1,00	1,13	1,24	1,41
	10-30	0,89	1,00	1,10	1,25
	30-100	0,81	0,91	1,00	1,13
	≥100	0,71	0,80	0,88	1,00

Срок экспозиции

Источник информации: <https://statrleit.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3209-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-07-2023-goda>

statrleit.ru Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.07.2023 года



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

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.07.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 12.07.2023 г.)

- типичные для рынка сроки продажи земельных участков и массивов (в месяцах).

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал ¹

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населенных пунктов (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений)	3	11	7	6	7	8
2	Земельные участки населенных пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	3	12	7	6	7	8
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	6	26	14	11	13	17
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), включая земли для дачного строительства и для садоводства	8	21	13	11	12	16

Примечания:

1. Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации.

Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (профессиональными риелторами, с регулярной рекламой объектов продажи в самых массовых региональных СМИ).

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница – востребованные рынком объекты, расположенные на плотно застроенных территориях с высоким пешеходным или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и дорожной инфраструктурой;

- верхняя граница – объекты наибольшей площади и худшего качества (по местоположению, насыщенности и качеству инженерной и дорожной инфраструктуры).

3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на результаты корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировку сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

- **А-группа** - города Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД, г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта; г. Алупка; г. Египатория; а также земельные участки их прилегающих территорий;
- **Б-группа** - областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровых зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу; а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий;
- **В-группа** - остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий.

17.3. Копии интернет-страниц

Аналог № 1

В ходе интервьюирования продавцов, Оценщик сделал вывод, что текущая цена предложения аналога №1 актуальна на дату оценки.

avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_20823ga_snt_dnp_2647084107

Участок 208,23 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

8 222 164 Р
395 Р за сотку

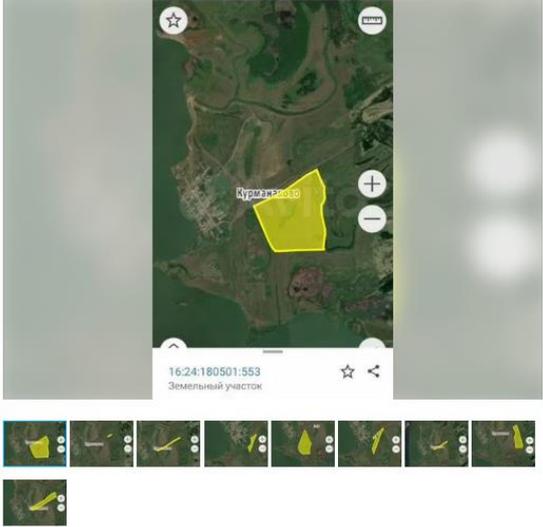
8 958 722-07-27

ТД АВЕКО
Агентство
На Авито с января 2022
Завершено 46 объявлений
Реквизиты проверены

10 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Вячеслав



16:24:180501:553
Земельный участок

Об участке

Площадь: 20823 сот. Расстояние до центра города: 12 км

avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_20823ga_snt_dnp_2647084107

Расположение

Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Куюковское сельское поселение, с. Курманаково, Центральная ул.

Скрыть карту

8 222 164 Р
395 Р за сотку

8 958 722-07-27

ТД АВЕКО
Агентство
На Авито с января 2022
Завершено 46 объявлений
Реквизиты проверены

10 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Вячеслав



Описание

Продается пул земельных участков сельхозназначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства в селе Курманаково Лаишевского района, общей площадью 208,23 Га:

1. 16:24:180501:554 - 2,03 Га
2. 16:24:180501:555 - 43,1 Га
3. 16:24:180501:556 - 8 Га
4. 16:24:180501:552 - 4,5 Га
5. 16:24:180501:553 - 83,5 Га
6. 16:24:180501:550 - 34,8 Га
7. 16:24:180501:551 - 1 Га
8. 16:24:180502:1407 - 25,1 Га
9. 16:24:180502:1408 - 6,2 Га

№ 2647084107 · 12 сентября в 18:46 · 1492 просмотра (+4 сегодня) Пожаловаться

Дополнительная информация по объекту-аналогу №1; источник информации: <https://pkk.rosreestr.ru/>

Земельный участок 16:24:180501:554

Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Куюковское сельское поселение

для сельскохозяйственного производства

[План ЗУ →](#) [План КК →](#)

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	16:24:180501:554
Кадастровый квартал:	16:24:180501
Адрес:	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Куюковское сельское поселение
Площадь уточненная:	20 361 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	для сельскохозяйственного производства
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	73 299,6 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	01.02.2023
дата применения:	01.01.2024



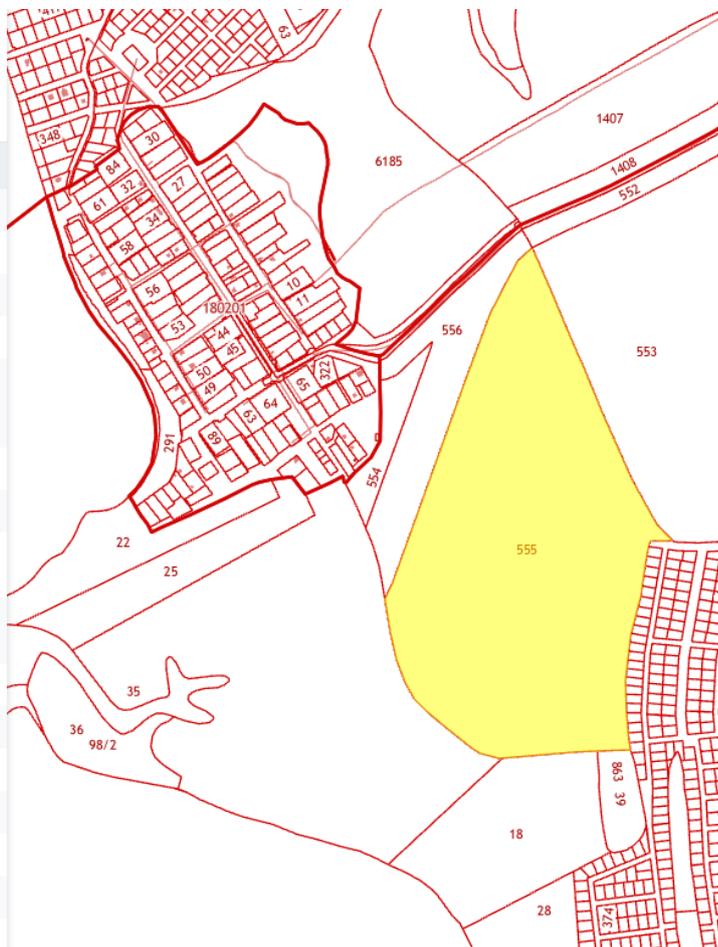
Земельный участок 16:24:180501:555

Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Куюковское сельское поселение

для сельскохозяйственного производства

[План ЗУ →](#) [План КК →](#)

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	16:24:180501:555
Кадастровый квартал:	16:24:180501
Адрес:	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Куюковское сельское поселение
Площадь уточненная:	431 435 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	для сельскохозяйственного производства
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	565 697,57 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	01.02.2023
дата применения:	01.01.2024



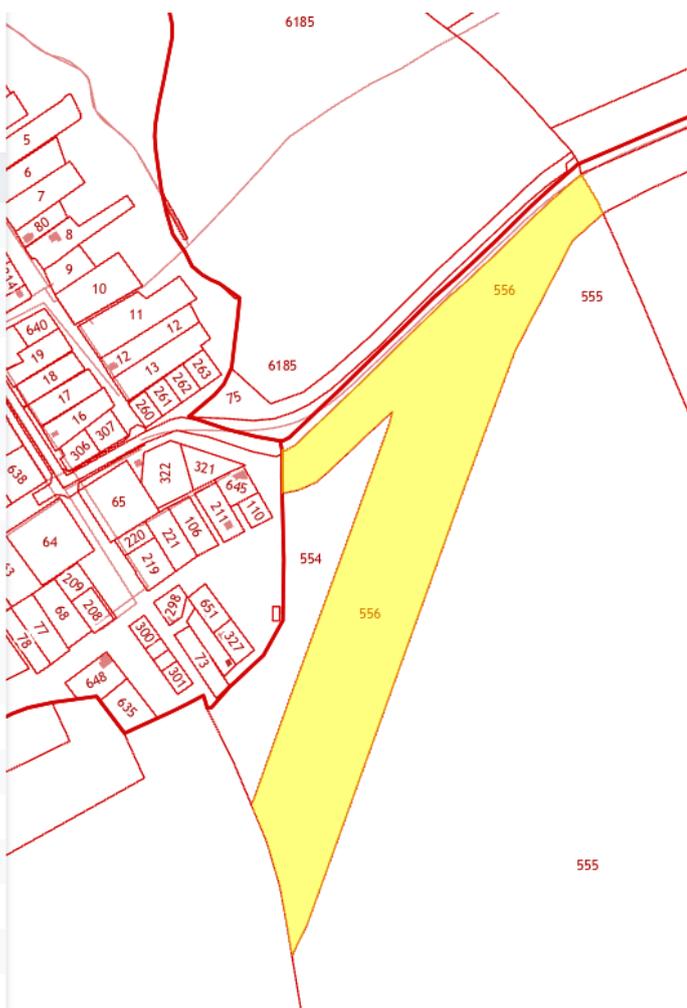
Земельный участок 16:24:180501:556

Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Куюковское сельское поселение

для сельскохозяйственного производства

[План ЗУ →](#) [План КК →](#)

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	16:24:180501:556
Кадастровый квартал:	16:24:180501
Адрес:	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Куюковское сельское поселение
Площадь уточненная:	79 724 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	для сельскохозяйственного производства
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	260 450,34 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	01.02.2023
дата применения:	01.01.2024

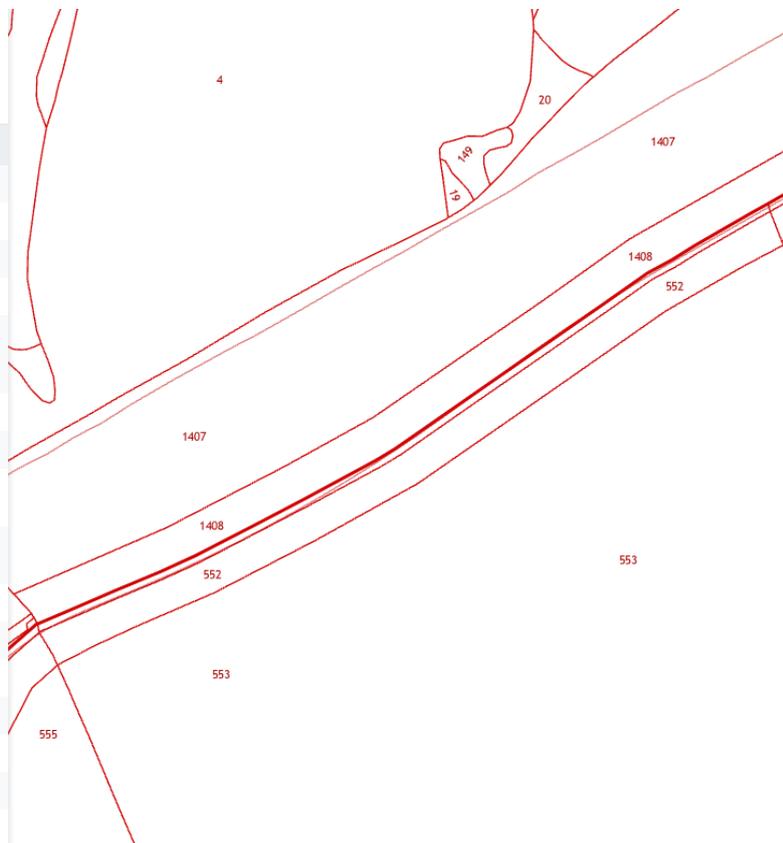
**Земельный участок 16:24:180501:552**

Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Куюковское сельское поселение

для сельскохозяйственного производства

[План ЗУ →](#) [План КК →](#)

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	16:24:180501:552
Кадастровый квартал:	16:24:180501
Адрес:	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Куюковское сельское поселение
Площадь уточненная:	45 324 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	для сельскохозяйственного производства
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	159 744,44 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	01.02.2023
дата применения:	01.01.2024



Земельный участок 16:24:180501:553

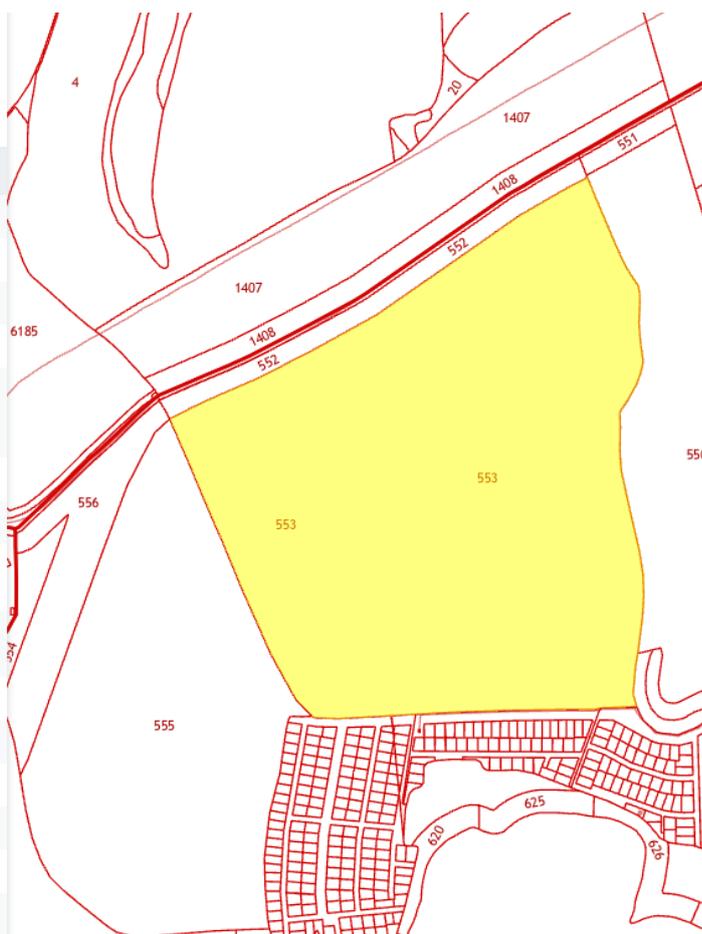
Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Куюковское сельское поселение

для сельскохозяйственного производства

[План ЗУ →](#) [План КК →](#)



Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	16:24:180501:553
Кадастровый квартал:	16:24:180501
Адрес:	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Куюковское сельское поселение
Площадь уточненная:	835 343 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	для сельскохозяйственного производства
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	2 746 106,58 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	01.02.2023
дата применения:	01.01.2024



Земельный участок 16:24:180501:550

Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Куюковское сельское поселение

для сельскохозяйственного производства

[План ЗУ →](#) [План КК →](#)



Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	16:24:180501:550
Кадастровый квартал:	16:24:180501
Адрес:	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Куюковское сельское поселение
Площадь уточненная:	347 868 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	для сельскохозяйственного производства
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	728 505,17 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	01.02.2023
дата применения:	01.01.2024



Земельный участок 16:24:180501:551

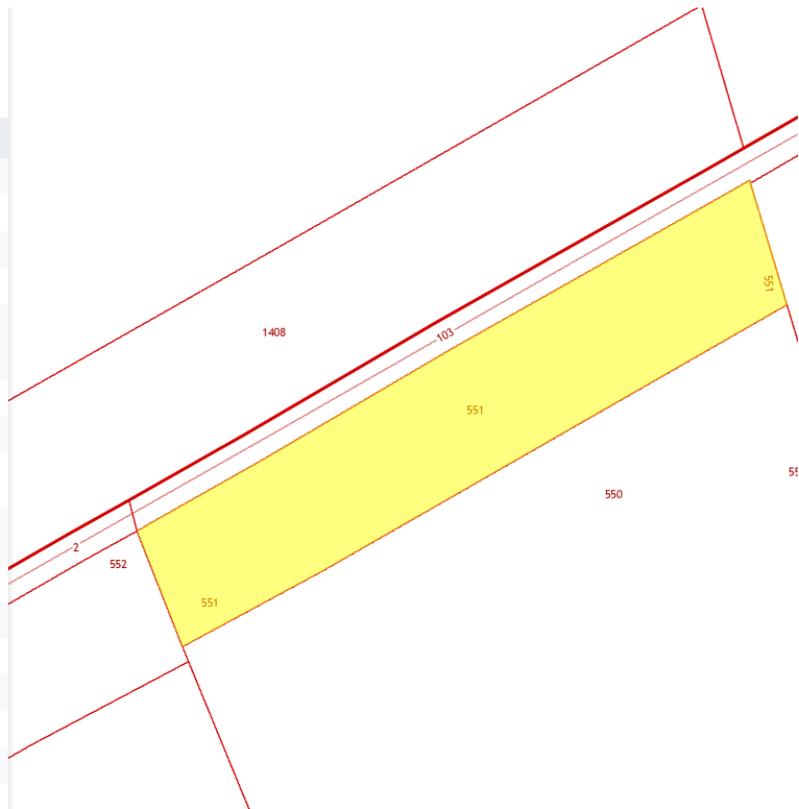
Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Куюковское сельское поселение

для сельскохозяйственного производства

[План ЗУ →](#) [План КК →](#)



Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	16:24:180501:551
Кадастровый квартал:	16:24:180501
Адрес:	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Куюковское сельское поселение
Площадь уточненная:	9 361 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	для сельскохозяйственного производства
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	33 699,6 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	01.02.2023
дата применения:	01.01.2024



Земельный участок 16:24:180502:1407

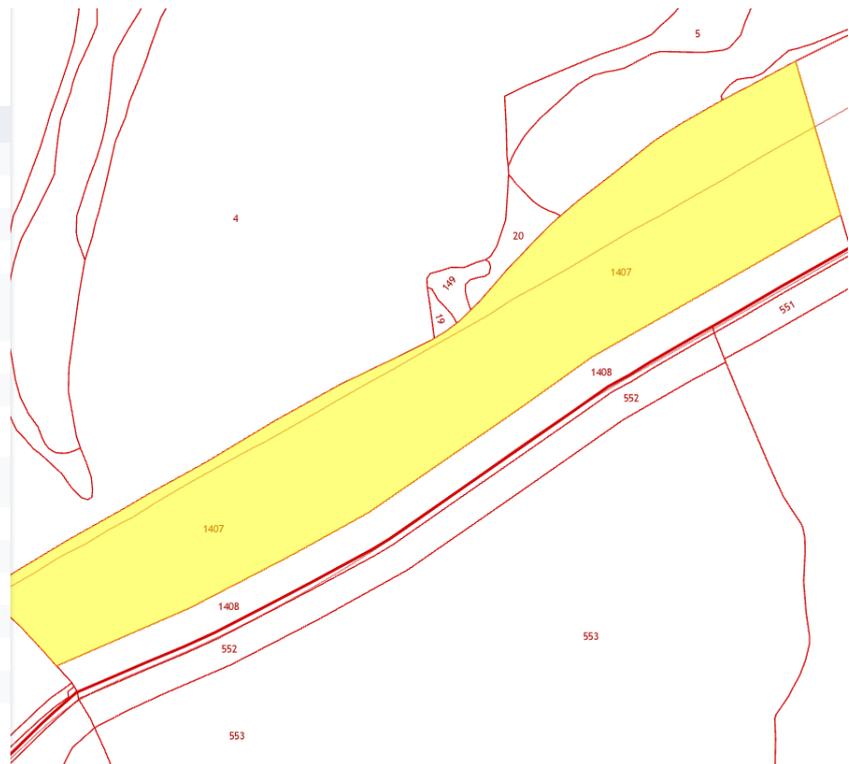
Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Куюковское сельское поселение

для сельскохозяйственного производства

[План ЗУ →](#) [План КК →](#)



Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	16:24:180502:1407
Кадастровый квартал:	16:24:180502
Адрес:	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Куюковское сельское поселение
Площадь уточненная:	250 728 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	для сельскохозяйственного производства
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	870 953,85 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	25.02.2023
дата применения:	01.01.2024



Земельный участок 16:24:180502:1408

Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Куюковское сельское поселение

для сельскохозяйственного производства

План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	16:24:180502:1408
Кадастровый квартал:	16:24:180502
Адрес:	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Куюковское сельское поселение
Площадь уточненная:	62 120 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	для сельскохозяйственного производства
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	218 649,98 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	25.02.2023
дата применения:	01.01.2024



Аналог № 2

avito.ru/pestretsy/zemelnye_uchastki/uchastok_230ga_snt_dnp_3291307460

Участок 230 га (СНТ, ДНП)

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку



Об участке

Площадь: 23000 сот.

Расстояние до центра города: 26 км

9 670 000 ₽

420 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)

8 969 889-79-03

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

ЗЕМСТВО

Агентство

На Авито с ноября 2019

[Реквизиты проверены](#)

Подписать на продавца

Контактное лицо
ПолПред

Расположение

Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Отар-Дубровское сельское поселение

[Скрыть карту](#)



9 670 000 ₹

420 ₹ за сотку
или [предложите свою цену](#)

8 969 889-79-03

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

ЗЕМСТВО

Агентство
На Авито с ноября 2019

[Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
ПолГ Пред

Описание

Предлагаем к покупке земельные участки сельскохозяйственного назначения в Пестречинском районе РТ общей площадью 230га в 50 км от города Казань.

Первый участок с кад номером 16:33:110309:57 площадью 125,2га примыкает к населенному пункту Отар Дубровка Пестречинского МР, расположен в 1 км от автотрассы М7-Волга, 12 км от с.Чита и 30 км от с.Пестрецы, имеет в ровный рельеф, без признаков водной и ветровой эрозии. Приближенность к федеральной трассе дает потенциальную возможность развития на данной территории промышленно-коммерческого кластера.

Второй и третий участок 16:33:110310:32 и 16:33:110310:263 примыкают к с.Отар Дубровка с южной стороны общей площадью 104,8га, ровные с отличными подъездными путями, могут рассматриваться как бизнес строительства индивидуального жилья при расширении границ населенного пункта.

Существенные условия сделки могут обсуждаться только на переговорах в реальном формате.

№ 3291307460 - 8 сентября в 09:25 - 205 просмотров (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Дополнительная информация по объекту-аналогу №2; источник информации: <https://pkk.rosreestr.ru/>

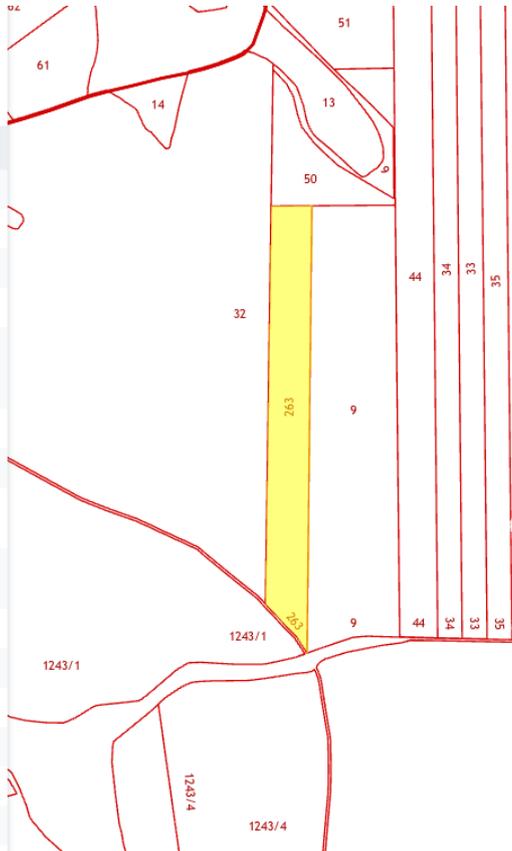
Земельный участок 16:33:110310:263

Республика Татарстан, Пестречинский муниципальный район, Отар-Дубровское сельское поселение

для сельскохозяйственного производства

[План ЗУ](#) → [План КК](#) →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	16:33:110310:263
Кадастровый квартал:	16:33:110310
Адрес:	Республика Татарстан, Пестречинский муниципальный район, Отар-Дубровское сельское поселение
Площадь уточненная:	100 026 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	для сельскохозяйственного производства
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	1 717 026,31 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	05.02.2023
дата применения:	01.01.2024



Земельный участок 16:33:110310:32

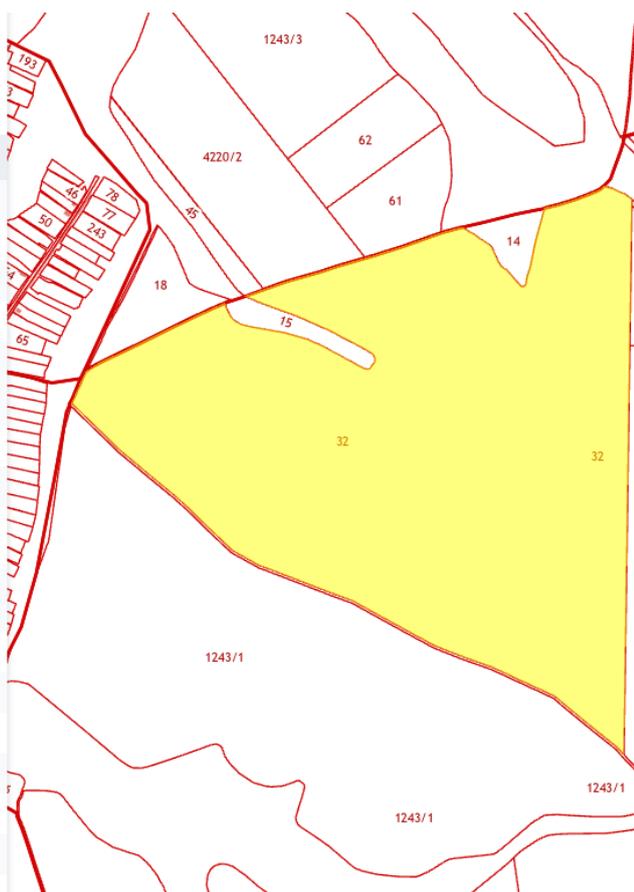
Республика Татарстан, Пестречинский муниципальный район, Отар-Дубровское сельское поселение

для сельскохозяйственного производства

[План ЗУ](#) → [План КК](#) →



Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	16:33:110310:32
Кадастровый квартал:	16:33:110310
Адрес:	Республика Татарстан, Пестречинский муниципальный район, Отар-Дубровское сельское поселение
Площадь уточненная:	947 629 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	для сельскохозяйственного производства
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	16 735 981,01 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	05.02.2023
дата применения:	01.01.2024



Земельный участок 16:33:110309:57

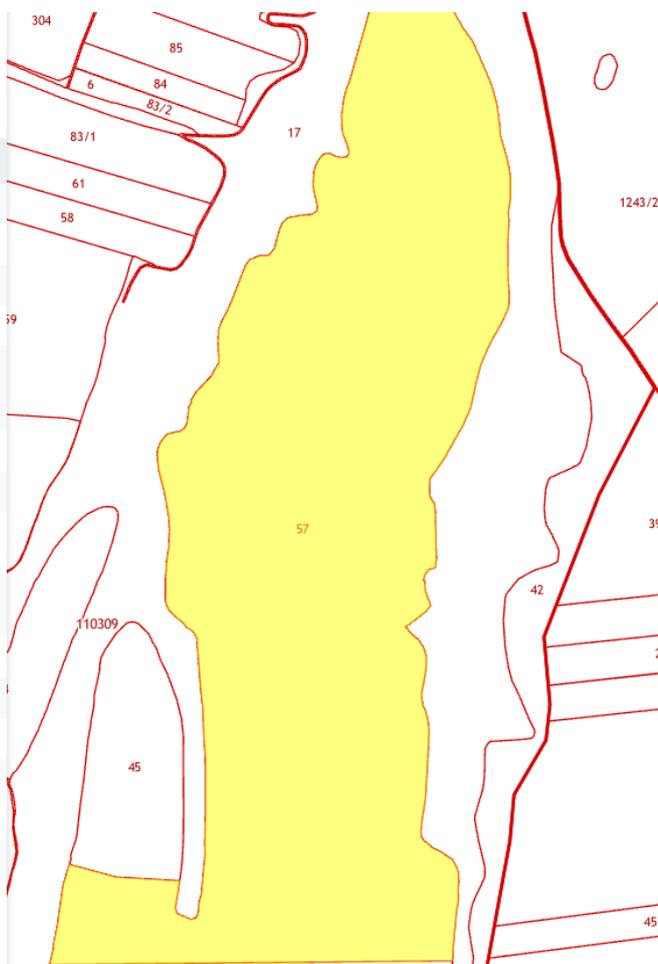
Республика Татарстан, Пестречинский муниципальный район, Отар-Дубровское сельское поселение

для сельскохозяйственного производства

[План ЗУ](#) → [План КК](#) →



Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	16:33:110309:57
Кадастровый квартал:	16:33:110309
Адрес:	Республика Татарстан, Пестречинский муниципальный район, Отар-Дубровское сельское поселение
Площадь уточненная:	1 252 345 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	для сельскохозяйственного производства
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	19 599 324,48 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	01.02.2023
дата применения:	01.01.2024



Участок 70 га (СНТ, ДНП)

[Добавить в избранное](#)
[Сравнить](#)
[Добавить заметку](#)



Об участке

Площадь: 7000 сот.

Расстояние до центра города: 20 км

2 800 000 ₽

400 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)

8 960 057-36-74

Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➤

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Максим Мусин

5,0 ★★★★★ 13 отзывов

Агентство

На Авито с декабря 2015

Реквизиты проверены

Экологический вклад -6360 кг CO₂

86 объявлений пользователя

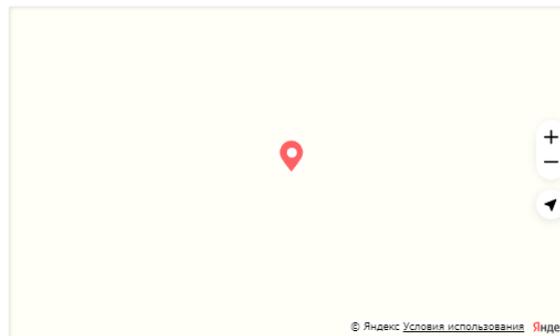
Подписаться на продавца

Контактное лицо
Максим

Расположение

Республика Татарстан, Высокогорский р-н, Берёзкинское сельское поселение

[Скрыть карту](#) ^



2 800 000 ₽

400 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)

8 960 057-36-74

Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➤

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Максим Мусин

5,0 ★★★★★ 13 отзывов

Агентство

На Авито с декабря 2015

Реквизиты проверены

Экологический вклад -6360 кг CO₂

86 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Максим

Описание

Продаю свой земельный участок. Участок в собственности.

Один собственник

Не агентство! ограничений никаких нет

Можно без проблем зарегистрировать на вас.

Участок с видом на озеро и примыкает к Асфальту

Газовая труба среднего давления проходит на границе участка.

Назначение земли : сельхозназначения

Есть возможность расширить до 100га

Дополнительная информация по объекту-аналогу №3; источник информации: <https://pkk.rosreestr.ru/>

Земельный участок 16:16:260604:35

Российская Федерация, Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Березкинское сельское поселение, тер. Паевые земли Шуман, з/у 35

Для сельскохозяйственного производства

[План ЗУ →](#) [План КК →](#)

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Многоконтурный земельный участок
Кадастровый номер:	16:16:260604:35
Кадастровый квартал:	16:16:260604
Адрес:	Российская Федерация, Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Березкинское сельское поселение, тер. Паевые земли Шуман, з/у 35
Площадь уточненная:	169 201 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	для сельскохозяйственного производства
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	2 330 422,29 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	01.02.2023
дата применения:	01.01.2024
Состав:	Контур МКЗУ

Земельный участок 16:16:260604:33

Российская Федерация, Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Березкинское сельское поселение, тер. Паевые земли Шуман, з/у 33

Для сельскохозяйственного использования

[План ЗУ →](#) [План КК →](#)

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	16:16:260604:33
Кадастровый квартал:	16:16:260604
Адрес:	Российская Федерация, Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Березкинское сельское поселение, тер. Паевые земли Шуман, з/у 33
Площадь уточненная:	112 800 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного использования
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	1 622 718,24 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	26.02.2023
дата применения:	01.01.2024



17.5. Копии документов, подтверждающих правомочие проведения оценки

ПОЛИС

к договору страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки № 922/2151745236

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный проезд, д. 6; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21.07.2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «20» июля 2023 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	ООО «АВЕРТА ГРУПП» 115280, город Москва, ул Ленинская Слобода, д. 26, офис этаж_5 ИНН 7713710670 р/с 40702810497870000048 ПАО «РОСБАНК» БИК 044525256 к/с 30101810000000000256
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 15.04.2022г. по 24 часа 00 минут 21.08.2024г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая государственную кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 15.04.2017 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	1 100 000 000,00 (Один миллиард сто миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	Согласно Договору страхования
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/2151745236 от 29.03.2022 г. - Правила страхования.
Представитель Страховщика: Ашманов О.С.	
Код: 9846924	

Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.



/Шаров А.А./

М.П.



/Ашманов О.С./

М.П.

ПОЛИС
к договору страхования ответственности оценщика
№ 922/ 2267093699

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный проезд, д. 6; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) и указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июня 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата выдачи полиса «19» октября 2022 г.

Валюта страхования: Российский рубль.

Страхователь:	ВОДЯНИН АНДРЕЙ СЕРГЕЕВИЧ г Москва, п. Щаповское, ул. Михаила Кондакова, д. 28 Паспорт серия 4611 175139 Выдан 29.12.2010 г. ТП в пос. Немчиновке ОУФМС России по Московской обл. в Одинцовском р-не
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 19.10.2022 г. по 24 часа 00 минут 18.10.2023 г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 19.10.2022 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	30.000.000 (Тридцать миллионов) рублей
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	9 000 (Девять тысяч) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение I: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика № 922/ 2267093699 от 19.10.2022 г. - Правила страхования.
Представитель страховщика: Ашманов О.С.	Код: 9846924

Экземпляр Правил страхования получен, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

(подпись)

/А.С. Водянин /



/О.С. Ашманов/



**А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Водянин Андрей Сергеевич

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 503216319092

(ИНН)

включен в реестр членов РОО:

12 октября 2015 года, регистрационный № 009665

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент



Ю.В. Козырь

0002817 *

Аккредитованное образовательное учреждение высшего профессионального образования
"Московский финансово-юридический университет
МФЮА"

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

772400080074

Документ о квалификации

Регистрационный номер

0155

Город

Москва

Дата выдачи

30.12.2014

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

Водяных

Андрей Сергеевич

в период с 20.09.2014 по 30.12.2014

принял(а) профессиональную переподготовку в (на)

Аккредитованном образовательном центре обучения высшего профессионального образования "Московский финансово-юридический университет МФЮА"

по программе "Диплом специалиста предприятия (бизнес)"

в объеме 624 часов

Результат: **от**

27.12.2014 (протокол №53)

диплом предоставляет право

на занятия профессиональной деятельностью в сфере

оценки стоимости предприятия (бизнеса)



Председатель комиссии *Сидор М.Г. Сивилский*

Акademal *А.Ф. Зыбин*

Секретарь *В.В. Давыдов* С.В. Давыдова

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 029458-1

« 10 » сентября 20 21 г.

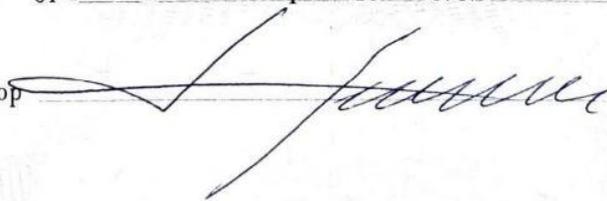
Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Водянину Андрею Сергеевичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 10 » сентября 20 21 г. № 217

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 10 » сентября 20 24 г.

АО «ОпирАи» Москва 25211, «Б» Т376/672

Scanned by TapScanner

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 024935-2 « 15 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан Водянину Андрею Сергеевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 15 » июля 20 21 г. № 208

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 15 » июля 20 24 г.

АО «СберСити» Москва 2021 г. - 1316 АИ

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 031725-3

« 19 » ноября 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

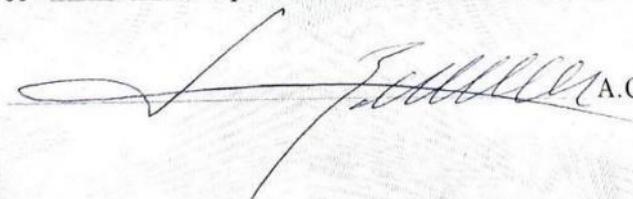
выдан

Водянину Андрею Сергеевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 19 » ноября 20 21 г. № 227

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 19 » ноября 20 24 г.

ИД-ОРИОН. Москва, БИУ - № 1876/02