



ПОСТАНОВЛЕНИЕ

КАРАР

с. Верхний Услон

Об организации и проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды на земельный участок, расположенный на территории Октябрьского сельского поселения Верхнеуслонского муниципального района Республики Татарстан

Руководствуясь ст.39.11, 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 23.06.2014 №171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», Уставом Верхнеуслонского муниципального района Республики Татарстан, решением Совета Верхнеуслонского муниципального района Республики Татарстан № 5-66 от 14.03.2006 года, Исполнительный комитет Верхнеуслонского муниципального района Республики Татарстан ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Провести торги в виде открытого аукциона без входных билетов на повышение цены по продаже права на заключение договора аренды на земельный участок площадью 444517 кв.м. с кадастровым номером 16:15:150601:794 из земель сельскохозяйственного назначения Октябрьского сельского поселения Верхнеуслонского муниципального района Республики Татарстан, расположенного по адресу: Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Октябрьское сельское поселение, с разрешенным использованием - сельскохозяйственное использование.

Обременение земельного участка: пределах придорожных полос автомобильных дорог федерального значения устанавливается особый режим использования земельных участков (частей земельных участков) в целях обеспечения требований безопасности дорожного движения, а также нормальных условий реконструкции, капитального ремонта, ремонта, содержания таких автомобильных дорог, их сохранности и с учетом перспектив их развития, который предусматривает, что в придорожных полосах федеральных автомобильных дорог общего пользования запрещается строительство капитальных сооружений, за исключением: объектов, предназначенных для обслуживания таких автомобильных дорог, их строительства, реконструкции, капитального ремонта, ремонта и содержания; объектов Государственной инспекции безопасности дорожного движения Министерства внутренних дел Российской Федерации; объектов дорожного сервиса, рекламных конструкций, информационных щитов и указателей; инженерных коммуникаций. Приказ Министерства транспорта Российской Федерации от 13.01.2010г.

№4 "Об установлении и использовании придорожных полос автомобильных дорог федерального значения", Придорожные полосы автомобильной дороги общего пользования федерального значения 1Р 241, "Казань - Буинск - Ульяновск" км 0+000 - км 136+969, на участке км 0+000 - км 53+858, Верхнеуслонский район, РТ, зона с особыми условиями использования территорий, № 102200400100016.15.2.852019-02-11558401000000 Распоряжение 1653-р 2013-10-22 Министерство транспорта Российской Федерации федеральное дорожное агентство (Росавтодор) 10298055 "Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон", утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009г. №160., Охранная зона ВЛ 10 кВ ф.07 ПС Куралово, зона с особыми условиями использования территорий 02200400100016.15.2.202019-02-11558401020000 Постановление "Об утверждении схемы расположения границ охранных зон линий электропередачи, принадлежащих ОАО "Сетевая компания" на территории Верхнеуслонского муниципального района Республики Татарстан". В соответствии с п.8 в охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:

а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи;

б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;

в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях, разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи;

г) размещать свалки;

д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи)

В соответствии с п.9 в охранных зонах , установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, помимо действий предусмотренных п.8 Правил, запрещается:

а) складывать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;

б) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых

выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

в) использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

г) бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

д) осуществлять проход судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи).

При осуществлении строительства, капитального ремонта, реконструкции или сносе зданий, или сооружений; посадки и вырубки деревьев и кустарников на указанном земельном участке, необходимо обратиться в сетевую организацию для получения письменного решения о согласовании осуществления указанных действий, согласно п.10 Правил.

По территории земельного участка проходит оптоволоконный кабель связи ПАО «Таттелеком». Охранная зона 2,5 м. в обе стороны от оси кабеля. В охранной зоне запрещается производить складирование строительных материалов, посадку деревьев, планировку и засыпку грунта на трассе линий связи, устраивать стоянки авто транспорта, возводить строения, огораживать трассы линий связи, препятствуя доступу к ним технического персонала.

2. Утвердить состав аукционной комиссии по проведению аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, указанного в п. 1 настоящего постановления (Приложение № 1).

3. Утвердить начальную цену предмета аукциона - размер годовой арендной платы на земельный участок составляет: 23030 руб. (Двадцать три тысячи тридцать рублей 00 копеек), согласно независимой оценки, произведенной ИП Корчагиной Л.А. об оценке годовой арендной платы за использование земельного участка (Отчет № 03/2020/12).

4. Установить срок аренды земельного участка, предусмотренного п.1 настоящего постановления – 49 (сорок девять) лет.

5. Установить «Шаг аукциона» в размере трех процентов начальной цены земельного участка.

6. Утвердить сумму задатка для участников торгов в размере 20 % от начальной цены предмета аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, предусмотренной п.3 настоящего постановления.

7. Акционерному обществу «Карат» провести аукцион на повышение цены по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, предусмотренного п.1 настоящего постановления.

8. МКУ «Палата имущественных и земельных отношений Верхнеуслонского муниципального района Республике Татарстан» по итогам проведенного аукциона в виде открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка заключить с победителем торгов договор аренды на земельный участок, указанный в п.1 настоящего постановления.

**Руководитель
Исполнительного комитета**

Соболева С.А.
2020-101

В.С. Тимиряев

Приложение № 1
к Постановлению
Исполнительного комитета
Верхнеуслонского муниципального
района Республики Татарстан
от _____ 2020 г. № _____

Состав

аукционной комиссии по продаже права на заключение договора аренды на земельный участок, расположенный на территории Октябрьского сельского поселения Верхнеуслонского муниципального района Республики Татарстан

Председатель комиссии:

Манапова Наталья Юрьевна Заместитель руководителя Исполнительного комитета Верхнеуслонского муниципального района Республики Татарстан по социально-экономическому развитию

Члены комиссии:

Потапова Любовь Петровна Председатель МКУ «Палата имущественных и земельных отношений Верхнеуслонского муниципального района Республики Татарстан»

Колесова Елена Евгеньевна Председатель финансово-бюджетной Палаты Верхнеуслонского муниципального района Республики Татарстан

Салихов Евгений Мирсаидович Начальник юридического отдела Исполнительного комитета Верхнеуслонского муниципального района Республики Татарстан

Ярцев Олег Валентинович Директор АО «Карат»

**Управляющий делами
Исполнительного комитета**

А.К. Мингазова

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

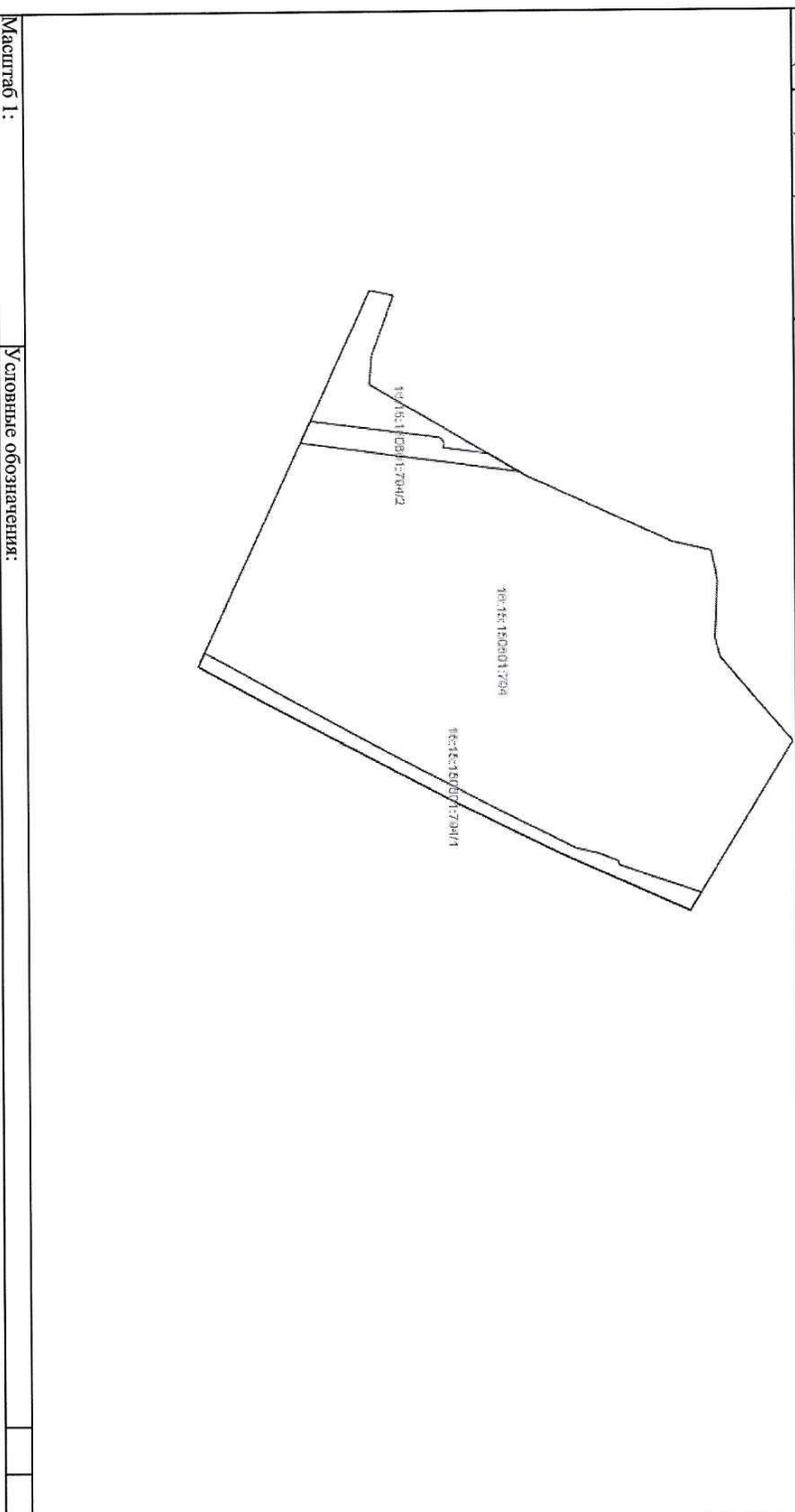
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего листов выписки:
Кadaстровый номер:		16:15:150601	16:15:150601:794
Номер кадастрового квартала:		16:15:150601	
Дата присвоения кадастрового номера:		11.02.2019	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный р-н, Октябрьское сельское поселение	
Площадь:		444517 +/- 5834 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:		1435789,91	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		Земли сельскохозяйственного назначения	
Вид разрешенного использования:		Сельскохозяйственное использование	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Исполнительный комитет Верхнеуслонского муниципального района Республики Татарстан 0620 01-02-2019 01.02.2019.	
Получатель выписки:		Сведения необходимые для заполнения раздела 2 отсутствуют.	
		(полное наименование должности)	(подпись)
			М.П.
			(инициалы, фамилия)

Раздел 3
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(ид объект недвижимости)</small>			
Лист № Раздела 3	Всего листов раздела 3 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
Кadaстровый номер:		16:15:150601:794	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:	Условные обозначения:		

М.П.

Исполнительный комитет Верхнеуслонского
муниципального района
не указан

**УВЕДОМЛЕНИЕ ОБ ОТСУТСТВИИ В ЕДИНОМ ГОСУДАРСТВЕННОМ РЕЕСТРЕ
ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ ЗАПРАШИВАЕМЫХ
СВЕДЕНИЙ**

Дата 04.02.2020

№ 16/001/003/2020-49279

На основании запроса от 03.02.2020 г., поступившего на рассмотрение 03.02.2020 г., в соответствии с пунктом 2 статьи 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" уведомляем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним отсутствует запрошенная вами информация.

1. Вид запрошенной информации:	о зарегистрированных правах на объект недвижимого имущества
2. Объект недвижимого имущества:	вид объекта: земельный участок, кадастровый номер 16:15:150601:794, адрес: Республика Татарстан (Татарстан), площадь 444517 кв.м
3. Правопритязания:	отсутствуют
4. Заявленные в судебном порядке права требования, аресты (запрещения):	данные отсутствуют

Уведомление содержит информацию, представленную Управлением Росреестра по Республике Татарстан по состоянию на 03.02.2020 г.

Учреждение юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории по Республике Татарстан, правопреемником которого является Управление Росреестра по Республике Татарстан, приступило к проведению государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним 01.01.2000.

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. Для получения дополнительной информации вы можете обратиться в органы (организации), которые в том числе в соответствии с пунктом 2 статьи 32 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" осуществляли регистрацию прав на объекты недвижимости, расположенные на указанной территории, до начала работы названного учреждения.

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР

(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)

(подпись, М.П.)

Гатина З. М.

(фамилия, инициалы)

Получение заявителем выписки из ЕГРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг **не требуется**. Данную информацию указанные органы **обязаны** запрашивать у Росреестра **самостоятельно**. (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)

О Т Ч Е Т № 03/2020/12

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ:

Начальная цена права требования годовой арендной платы за земельный участок, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: сельскохозяйственное использование, общая площадь 444517 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный р-н, Октябрьское сельское поселение, кадастровый номер: 16:15:150601:794.

ДАТА ОЦЕНКИ:

12.03.2020 г.

ЗАКАЗЧИК:

Исполнительный комитет Верхнеуслонского муниципального района РТ

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ИП Корчагина Людмила Алексеевна

2020 г

СОДЕРЖАНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ.....	3
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	3
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	4
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	4
1.4. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	5
1.5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ).....	5
1.6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.....	6
РАЗДЕЛ 2. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ.....	6
2.1. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, СООТВЕТСТВУЮЩИЕ ОБЩИМ ПОНЯТИЯМ И ОПРЕДЕЛЕНИЯМ ОБЯЗАТЕЛЬНЫМ К ПРИМЕНЕНИЮ.....	6
2.2. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	7
2.3. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	8
2.4. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	8
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	8
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (НИНЭИ).....	11
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ.....	12
РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	27
РАЗДЕЛ 7. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ МЕТОДОМ.....	29
РАЗДЕЛ 8. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	29
РАЗДЕЛ 9. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....	38
РАЗДЕЛ 10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА.....	39
РАЗДЕЛ 11. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ.....	39
РАЗДЕЛ 12. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ.....	40
РАЗДЕЛ 13. ПРИЛОЖЕНИЯ.....	41

РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Описание объекта оценки	Наименование	Площадь, кв.м.	Категория земель	Разрешенное использование	Кадастровый номер	Наличие/характер обременений
	Земельный участок	444517	Земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	16:15:150601:794	Не зарегистрировано
Адрес объекта оценки	Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный р-н, Октябрьское сельское поселение					
Цель и задача оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки					
Заказчик оценки	Исполнительный комитет Верхнеуслонского муниципального района РТ					
Основание оценки	Договор № 03/2020/12 от 15.03.2020 г.					
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Заключение договора об аренде данного имущества с использование обоснованных арендных ставок на основании данного отчета.					
Исполнитель оценки	Форма	Наименование/Ф.И.О. (для ИП)	Место нахождения, контактная информация	ОГРН, дата присвоения	Сведения о договоре страхования ответственности юридического лица	
	ИП	Корчагина Людмила Алексеевна	Респ Татарстан, Верхнеуслонский р-н, село Верхний Услон, ул Весенняя, д 43,+79600439643, ludbmila@mail.ru	310167331700051, 13.10.2010 г.	АО "АльфаСтрахование" (страховой полис № 4991R/776/00011/9)	
Сведения об оценщиках, выполнивших оценку: Корчагина Людмила Алексеевна	Стаж работы	Номер в реестре членов СРО		Краткое наименование СРО	Сведения о полисе страхования гражданской ответственности оценщика	
	9 лет	7212		Российское общество оценщиков	№ 4991R/776/00011/9, выданный организацией: АО «АльфаСтрахование». Период страхования с 04.06.2019 по 03.06.2020. Страховая сумма 3000000 (три миллиона руб.)	
Даты	Дата осмотра объекта		Дата оценки	Дата составления отчёта		
	15.03.2020		15.03.2020	17.03.2020		
Результаты оценки, полученные при применении подходов	Сравнительного подхода (в рублях)			Доходного подхода (в рублях)	Затратного подхода (в рублях)	
	23 030 (Двадцать три тысячи тридцать) рублей			Не применялся (обоснованный отказ представлен в п. 10.2)	Не применялся (обоснованный отказ представлен в п. 10.2)	
Итоговая величина стоимости	Начальная цена арендной платы (в рублях)					
	23 030 (Двадцать три тысячи тридцать) рублей					

1.2. Задание на оценку

Задание на оценку составлено в соответствии с требованиями Федерального закона № 135-ФЗ от 08.06.2015 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Объект оценки	Земельный участок, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Сельскохозяйственное использование, общая площадь 444517 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный р-н, Октябрьское сельское поселение, кадастровый номер: 16:15:150601:794.
Оцениваемые и зарегистрированные права на объект оценки:	муниципальная собственность.
Цели и задачи оценки:	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Осуществление аукционных торгов по продаже данного имущества с использованием стартовой цены на основании данного отчета. Заключение договора об аренде данного имущества с использованием обоснованных арендных ставок на основании данного отчета.
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки:	15.03.2020 г.
Срок проведения оценки:	15.03.2020 г. - 17.03.2020 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	Настоящий отчет действителен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Срок действия отчета, в течение которого он теряет свою актуальность, составляет 6 месяцев. Более частные допущения и ограничения использования полученных результатов представлены в разделе 1.6 настоящего Отчета.

1.3. Сведения о заказчике и об оценщике

Заказчик	
Наименование	Исполнительный комитет Верхнеуслонского района РТ
Оценщик	
Фамилия, имя, отчество оценщика	Корчагина Людмила Алексеевна Паспортные данные: 92 09 881956, паспорт выдан: Отделением УФМС России по Республики Татарстан в Верхнеуслонском районе, дата выдачи: 06.08.2010 г., код подразделения: 160-041.
Местонахождение оценщика	РТ, с. Верхний Услон, ул. Весенняя, д. 43
информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	- Общероссийская общественная организация Российское общество оценщиков (РОО) - профессиональная саморегулируемая общественная организация, 107078, Москва, 1-ый Басманный пер., 2А, свидетельство о членстве: реестровый номер 007212. - Членство в некоммерческом партнерстве «Союз Оценщиков Татарстана», регистрационный номер 0040 от 20 марта 2017 года
номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	- Диплом о профессиональной переподготовке на право ведения профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса) выдан Казанским государственным архитектурно-строительным университетом, ПП№771662 дата выдачи 15 сентября 2010г. - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценка движимого имущества № 008281-2 от 29 марта 2018 года - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценка недвижимости № 012948-1 от 07 июня 2018 года.
сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	- Обязательная гражданская ответственность Оценщика застрахована в ОАО «АльфаСтрахование» от 04.06.2019г. до 03.06.2020г., Страховой полис: № 4991R/776/01149/9, Страхователь: Корчагина Людмила Алексеевна, размер страхового покрытия 3 000 000 (три миллиона) рублей. - Обязательная гражданская ответственность Оценщика застрахована по договору (страховой полис) № 433-121121/18/0325R/00002/18-007212 от 07.09.2018 г., согласно договору состраховщиками являются: СПАО «Ингосстрах» и ОАО «АльфаСтрахование» от 01.02.2019г. до 30.06.2020г., Страхователь: Корчагина Людмила Алексеевна, размер страхового покрытия 300 000 (триста тысяч) рублей.
организационно-правовая форма и полное наименование юридического лица	Индивидуальный предприниматель Корчагина Людмила Алексеевна (Эксперт Center)
основной государственный регистрационный номер (ОГРН) юридического лица	ОГРН 310167331700051 - дата выдачи 13 ноября 2010г.
стаж в оценочной деятельности	с 15.09.2010г.

Реквизиты	Полное наименование: Индивидуальный предприниматель Корчагина Л.А. Юридический адрес: 422570 РТ, Верхнеуслонский р-н, с. Верхний Услон, ул. Весенняя, д.43 Банковские реквизиты: Наименование банка: ПАО «Сбербанк России» р/счет № 40802810762480000849 в доп. офис №8610/0547 Отделения «Банк Татарстан» № 8610 ПАО «Сбербанк России» ИНН: 16444517800270, ОГРН 310167331700051 Телефон для связи +7 (960) 0 43 96 43, (Татарстан) + 7(978)-723-80-07 (Крым) E-mail: ludbmila@mail.ru, l.korchagina@expertclub...
-----------	---

1.4. Заявление о соответствии

Оценка проведена в соответствии с Федеральным законом 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 08.06.2015 г., Федеральными стандартами оценки: «ФСО №1», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №297, «ФСО №2», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №298, «ФСО №3», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №299.

Подписавший данный Отчет оценщик настоящим удостоверяет, что:

- факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;
- содержащийся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат оценщику и действительны в пределах допущений и ограничивающих условий, оговоренных в настоящем Отчете;
- оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой личной заинтересованности относительно объекта оценки и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к вовлеченным сторонам;
- гонорар оценщика не зависит от оценочной стоимости объекта, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования вовлеченными сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
- никто, кроме подписавших настоящий Отчет, не участвовал в подготовке Отчета и не оказывал авторам профессиональной помощи в его написании;
- приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений оценщиков, и являются на их взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок;
- определенная рыночная стоимость признается действительной на дату оценки;
- оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами поведения;
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям.

1.5. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)

При выполнении настоящей работы Оценщик исходил из следующих допущений и ограничений:

1. Все факты, положения и заявления, не упомянутые в отчете, не имеют силы. Приведенные условия могут быть изменены или преобразованы только при обоюдном согласии Оценщика и Заказчика. Среди изменяемых условий могут быть только юридические условия, относящиеся к описанию ситуации, в которой находится оцениваемое имущество. Независимость оценщика относительно выбора факторов влияющих на определяемую стоимость объекта оценки в данном случае не нарушается.
2. Оценщик не несет ответственности за точность и достоверность информации, предоставленной представителями Заказчика в рамках оказания услуг по Договору и другими лицами, упоминаемыми в Отчете об оценке, в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика рассматривалась как достоверная.
3. Оценщик в рамках оказания услуг по Договору не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Оценщик не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но праве ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки. Право на объект оценки считается достоверным и достаточным для рыночного оборота данного имущества.
4. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета об оценке, считались полученными из надежных источников и считались достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там где это возможно, делались ссылки на источник информации. Оценщик не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.
5. Отчет об оценке составленный по договору достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Приложения к Отчету являются неотъемлемой частью отчета.
6. Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Оценщика хранятся копии всех существенных материалов, которые использовались при подготовке Отчета.

7. Обязанностью по идентификации оцениваемого объекта лежит на Заказчике. Расчеты стоимости выполнены Оценщиками на основании предоставленных Заказчиком данных о границах зданий и сооружений, а также связанном с ними имуществе. Оценщик не несет ответственность за неприменимость результатов расчетов в случае обнаружения некорректной идентификации объекта или его составных частей.

8. Оценщик предполагал ответственное отношения собственника к объекту оценки и должное управление им как в период оценки, так и в будущем.

9. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Имущественные права на оцениваемую собственность считаются полностью соответствующими требованиям действующего законодательства, если иное не оговорено специально.

10. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки и на состояние собственности. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Оценщик не несет также ответственности за оценку состояния объектов, которая требует проведения специальных исследований.

11. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Учитывая цели оценки и необходимость использования ее результатов в рамках финансово-хозяйственной деятельности, Заказчик и Оценщик не гарантируют конфиденциальность настоящего отчета. Заказчик и Оценщик принимают условия не упоминать полностью или частично настоящий отчет где-либо, если это не связано с целями настоящей оценки.

12. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на экономическую ситуацию, и, следовательно, на стоимость объекта.

13. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Оценщиком. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.

14. Все расчеты выполнены с помощью MS Excel при воспроизведении расчетов на калькуляторе возможны небольшие погрешности, в связи с округлениями до 2 цифр после запятой.

15. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом, кроме как по официальному вызову суда.

1.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения

Краткое наименование	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта	Основания для использования стандарта
Настоящая оценка проведена в соответствии с 135 ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" в редакции от 13.07.2015 г.			
ФСО-1	Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»	Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297	Стандарт обязателен к применению
ФСО-2	Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»	Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298	Стандарт обязателен к применению
ФСО-3	Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»	Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299	Стандарт обязателен к применению
ФСО-7	Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»	Утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611	Стандарт обязателен к применению
ССО РОО 2015	Свод стандартов оценки Российского общества оценщиков	Решение Совета Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков». утверждена Советом РОО 23 декабря 2015 г., протокол № 07-р, вступает в силу с 1 января 2016 г.	Обязательность обусловлена членством оценщика в общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»

РАЗДЕЛ 2. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

2.1. Общие понятия и определения, соответствующие общим понятиям и определениям обязательным к применению

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

При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки

При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости Совершении сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

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

Рыночная стоимость — согласно ст.3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г № 135-ФЗ: «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:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах.

- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Инвестиционная стоимость (стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом инвестиционных целях использования объекта оценки, при этом учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен)

Ликвидационная стоимость (определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. Учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца отчуждать объект на условиях, не соответствующих рыночным.)

Кадастровая стоимость (установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности)

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке

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

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

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

Итоговая величина стоимости объекта оценки - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

2.2. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

Методика оценки - логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения поставленной проблемы с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

Условно данный процесс можно разбить на несколько этапов.

Основной задачей первого этапа в процессе оценки следует считать определение цели оценки, в частности - идентификацию объекта оценки и соответствующих объекту имущественных прав, назначение оценки, определяемый вид стоимости. Большое значение имеет также выявление намерений относительно использования в дальнейшем заключения о стоимости объекта и интересов различных сторон оцениваемой собственности.

На втором этапе процесса оценки составляется план оценки с избирательным применением в каждом конкретном случае известных методов и подходов. План оценки дает возможность оценить временные и

качественные затраты на подготовку заключения о стоимости объекта и сфокусировать процесс поиска и анализа уместной в каждом конкретном случае информации.

Третий этап процесса оценки заключается в сборе и подтверждении той информации, на которой будут основываться заключения и выводы о стоимости объекта. Особое внимание уделяется личной инспекции объекта оценки, подтверждению достоверности собранной информации.

Работа обычно осуществляется по двум направлениям:

1. Сбор и анализ общих данных, характеризующих экономические, политические (государственные), социальные, природные и другие факторы, определяющие экономическую, социальную и политическую ситуацию, сложившуюся на дату оценки.

2. Сбор и анализ специальных данных, представляющих собой детальную информацию, относящуюся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним аналогичным объектам, недавно проданным или сданным в аренду.

В процессе оценки является основным с точки зрения получения методически обоснованных результатов о стоимости объекта применением в общих случаях трех подходов к оценке, опирающихся на выводы, полученные из анализа лучшего и наиболее эффективного использования (ЛНЭИ) оцениваемого объекта.

Четвертый этап - оценка стоимости прилегающего земельного участка, в том случае, если участок земли входит в комплекс оцениваемого имущества и юридические права на участок подтверждаются право устанавливающими документами.

Пятый этап - применение трех подходов к оценке имущества, в результате применения которых осуществляется объективная оценка разнообразных факторов, оказывающих влияние на формирование стоимости имущества, в том числе:

- подход с точки зрения затрат
- подход с точки зрения доходов
- подход с точки зрения сравнимых продаж

Шестой этап - согласование показателей стоимости путем определения средневзвешенного значения. Окончательное заключение о рыночной стоимости получается путем согласования показателей стоимости, полученных в результате применения трех подходов: затратного, доходного, с точки зрения сравнимых продаж.

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

Таблица 2.3.1

Наименование	Источник получения
Сведения о рыночных ценах	www.avito.ru, https://kazan.cian.ru/
Анализ рынка недвижимости	Подготовлен оценщиком с помощью сайтов: www.avito.ru, http://rt-online.ru/itogi-2018-goda-v-ekonomike-respubliki/mzio.tatarstan.ru/, ru.wikipedia.org, http://maps.yandex.ru/, verhniy-uslon.tatarstan.ru,

2.4. Перечень документов использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

- Выписки ЕГРН земельного участка .

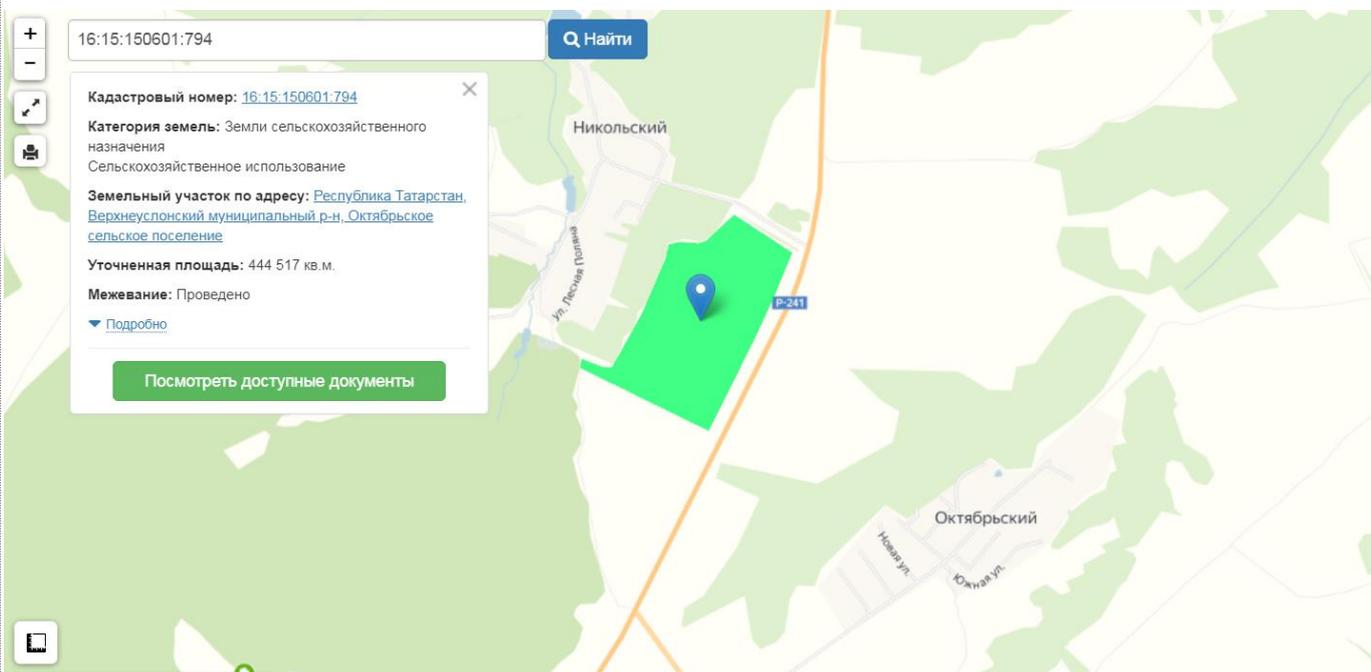
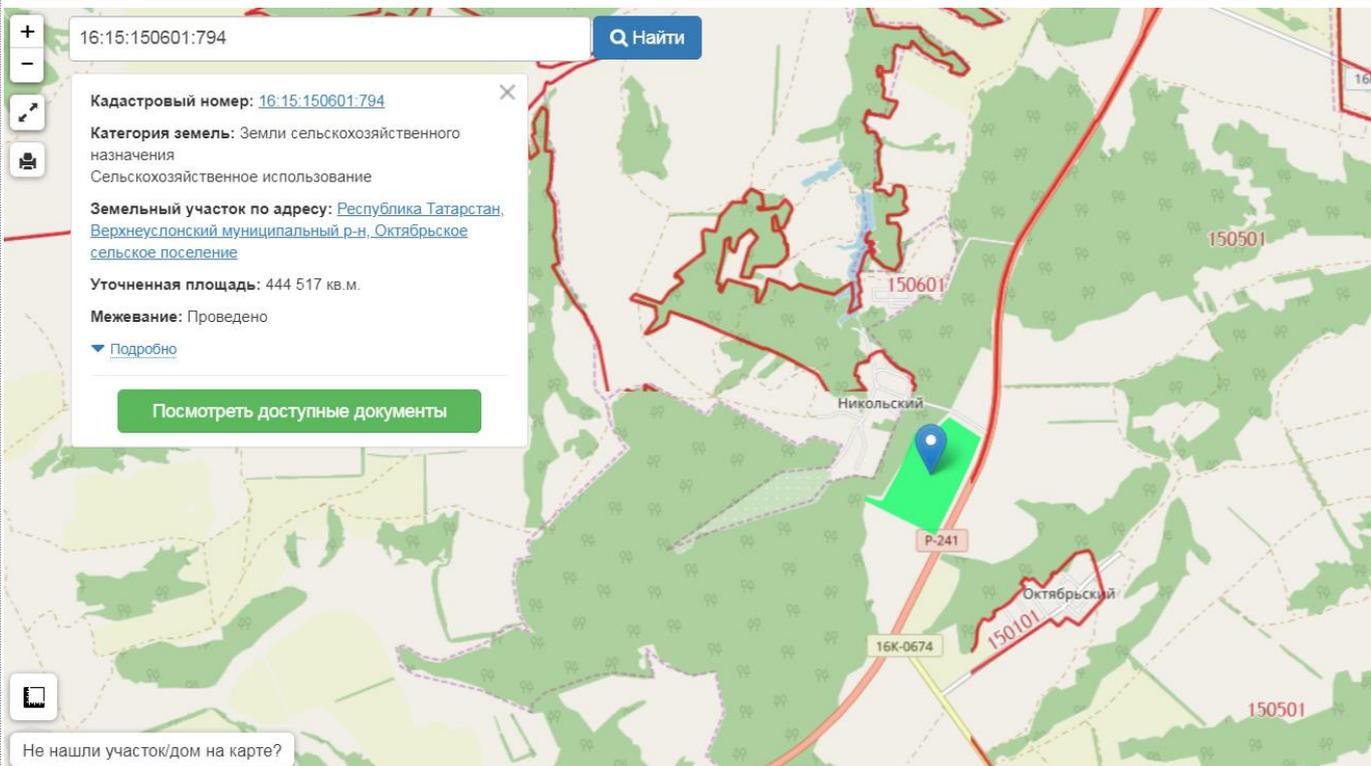
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки представляет собой земельный участок без улучшений. Далее приведена характеристика объекта оценки, составленная на основании представленных заказчиком документов.

Описание объекта недвижимости

Объект оценки	Земельный участок
Адрес объекта	Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный р-н, Октябрьское сельское поселение
Площадь участка, кв.м.	444517
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Сельскохозяйственное использование
Сегмент рынка, к которому относится объект исследования	Объект исследования относится к сегменту земельных участков населенных пунктов
Имущественные права на объект исследования	Право собственности (муниципальная недвижимость)
Кадастровый номер	16:15:150601:794
Кадастровый план земельного участка	Копия выписки из ЕГРН

Местоположение земельного участка на карте Верхнеуслонского муниципального района (с помощью сайта кадастровая-карта.рф)



<p>Текущее использование</p>	<p>На момент оценки земельный участок не используется, участок свободен от постройки. Ближайший крупный населенный пункт – ПОСЕЛОК Октябрьский. Участок зарос травой и кустарниками. Рядом находится автомобильная дорога Р 241. Подъезд возможен с асфальтированной дороги к с. Никольский.</p>
<p>Ограничения (обременения)</p>	<p>В рамках настоящего отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.</p> <p>При подготовке отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания инвестора. В ходе анализа обременений, влияющих на величину рыночной стоимости, не выявлено.</p>
<p>Рельеф</p>	<p>На участке - спокойный, без резких перепадов высот.</p>

Обеспеченность инженерными коммуникациями	отсутствует
Кадастровая стоимость, руб.	1 435 789,91 руб.
Износ, устаревания	Отсутствуют
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность объекта оценки	нет

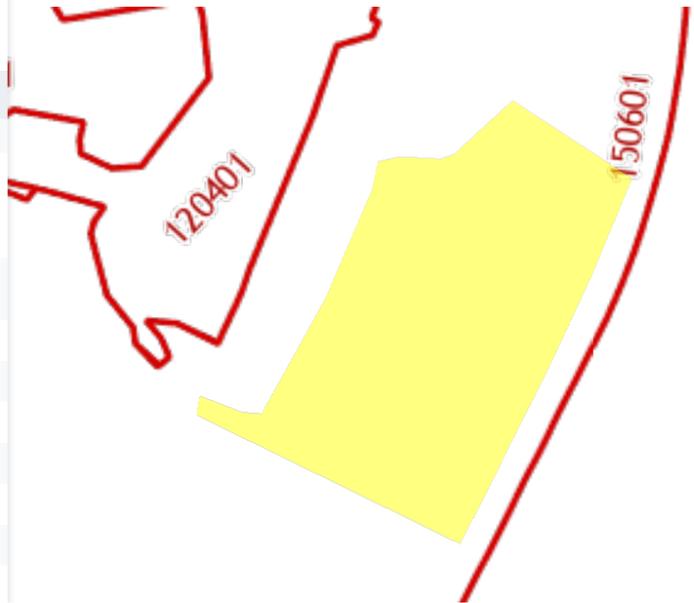
Форма участка

Участки 16:15:150601:794

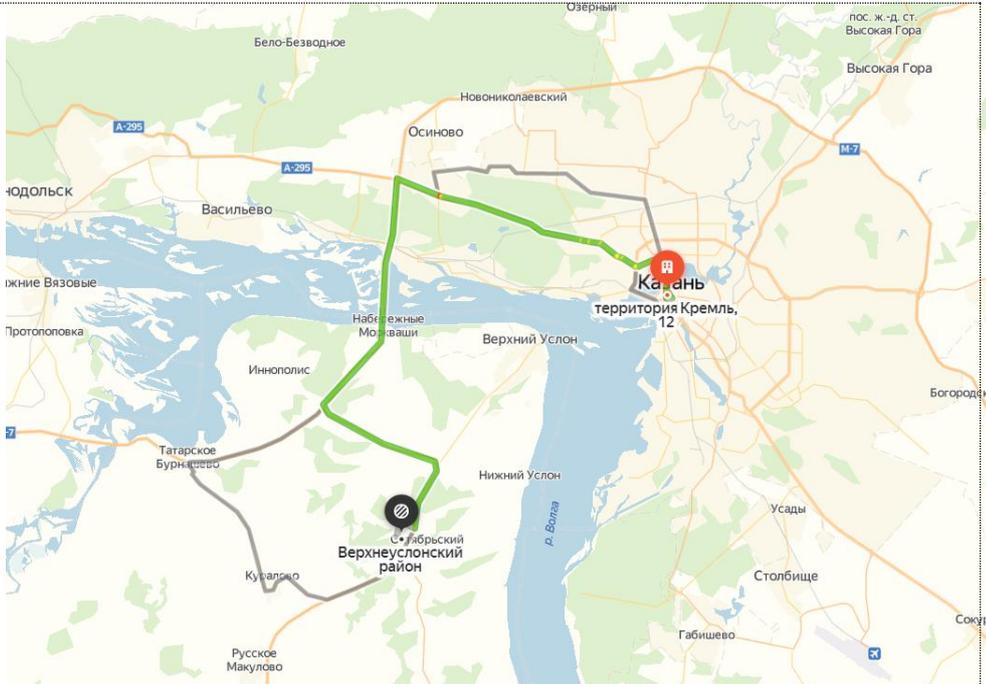
16:15:150601:794
 Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный р-н, Октябрьское сельское поселение

План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Статус:	Учтенный
Адрес:	Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный р-н, Октябрьское сельское поселение
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	1 435 789,91 руб.
Дата определения КС:	06.03.2019
Дата внесения сведений о КС:	06.03.2019
Дата утверждения КС:	-
Дата применения КС:	-
Уточненная площадь:	444 517 кв. м



Состояние окружающей среды	<p>Рельеф района возвышенный, сильно расчлененный, преобладают абсолютные высоты 100-200 м. Есть запасы известняков и доломитов, известковых туфов, глин и мергелей. Распространены светло-серые, серые и темно-серые, слабоподзолистые, коричнево-серые и дерново-карбонатные почвы. Лесистость 17%. Среднегодовая температура 2,8 градуса, количество осадков 450-460 мм.</p> <p>В числе транспортных объектов района - автодорожный мост через р. Волга, пристани в Верхнем Усломе и других населенных пунктах.</p> <p>Сельхозугодья занимают 83,8 тыс.га, в т.ч. пашня 61,6 тыс.га, сенокосы 0,4 тыс.га, пастбища 21,4 тыс.га, многолетние насаждения 0,4 тыс.га. Возделываются яровая пшеница, озимая рожь, картофель. Вдоль побережья р. Волга - сады. Главная отрасль животноводства - молочно-мясное скотоводство. В районе расположены известковый завод, комбинат хлебопродуктов (с. Печищи), кирпичный завод (с. Шеланга), мальтозный завод (с. Куралово), типография (с. Верхний Услон). На территории района расположен Приволжский лесхоз. На побережье района - дома и базы отдыха (Пустые Морквашаи и др.).</p>
Окружение объекта оценки	<p>Октябрьское сельское поселение граничит с Вахитовским, Верхнеуслонским, Кураловским, Макуловским, Набережно-Морквашским, Нижнеуслонским сельскими поселениями, муниципальным образованием город Казань и Лаишевским муниципальным районом.</p> <p>МБОУ «Октябрьская СОШ» является общеобразовательным учреждением, работает в одну смену в режиме шестидневной недели в 2-11 классах и пятидневной недели в 1 классе.</p> <p>На территории поселения функционирует три фельдшерско-акушерских пункта, расположенных в п. Октябрьский, в с. Матюшино, в с. Янга-Болгар. В августе месяце 2014 года сдано в эксплуатацию ново-построенное помещение ФАП в селе Матюшино. Помещение пунктов полностью оснащено материально-технической базой, центральная районная больница полностью обеспечивает медикаментами первой медицинской помощи.</p> <p>На территории сельского поселения находятся Октябрьский сельский Дом Культуры, Янга-Болгарский, Матюшинский сельские клубы.</p> <p>В основном Октябрьским СДК организуются и проводятся все мероприятия на территории сельского поселения.</p>

<p>Удаленность транспортных магистралей (транспортная доступность)</p>	 <p>Через Верхнеуслонский район, с использованием Займищенского моста через Волгу, проходят 2 автомобильные трассы федерального значения: Казань — Москва (М7), Казань — Ульяновск (Р241). По автотрассе из города до села расстояние примерно 15 км. Это самое близкорасположенное село Верхнеуслонского района по отношению к городу Казань.</p> <p>Транспортная инфраструктура сельского поселения представлена автомобильным и водным транспортом. Автомобильная дорога «М-7 «Волга», тип покрытия - асфальтобетонное; категория: I; автомобильная дорога 1Р 241 «Казань – Буинск – Ульяновск» Тип покрытия: асфальтобетонное; категория: II.</p>
<p>Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость</p>	<p>Не выявлено</p>

РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (НИНЭИ)

<p>Понятие наиболее эффективного использования (НЭИ)</p>	<p>Понятие наиболее эффективного использования определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем непременно условие физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.</p> <p>Понятие наилучшего и оптимального использования подразумевает наряду с выгодами для собственника оцениваемого объекта, особую общественную пользу.</p> <p>Подразумевается, что определение наилучшего и наиболее эффективного использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.</p>
<p>Основные критерии анализа НЭИ</p>	<p>При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта используются четыре основных критерия анализа:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Физическая возможность - физическая возможность реализации наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта, соответствие ресурсному потенциалу. 2. Юридическая допустимость – характер, срок и форма предполагаемого использования не должна противоречить законодательству и правовым ограничениям существующим, либо потенциальным. 3. Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить доход равный или больший суммы операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат. 4. Максимальная эффективность - кроме получения чистого дохода как такового, наиболее эффективное использование подразумевает наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком. Т.е. либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта
<p>Анализ НЭИ</p>	<p>Задача данного анализа НЭИ объекта недвижимости – определить варианты дальнейшего использования оцениваемой земли (для строительства здания коммерческого использования, для строительства здания производственно- складского, торгово - офисного использования, сельскохозяйственное использование, сельскохозяйственное использование, ведения фермерского хозяйства и т.д.) исходя из анализа: параметров участка, его площади, расположения, окружающей среды.</p>

	<p>Физическая возможность. Существует физическая возможность использования оцениваемого земельного Сельскохозяйственное использование.</p> <p>Юридическая допустимость. Различного рода ограничения и сервитуты (обременения) могут повлиять на возможные варианты использования земельного участка. В данном случае согласно кадастровому плану, предоставленному заказчиком, данный земельный участок представляет собой Земли сельскохозяйственного назначения. В соответствии с кодексом РФ об административных правонарушениях главой 8, статьёй 8.8. Использование земельных участков не по целевому назначению, невыполнение обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению, Земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться только в соответствии своему назначению и разрешенному использованию (Сельскохозяйственное использование). Поскольку оценщик не обладает информацией о возможности изменения его целевого назначения, дальнейшее рассмотрение остальных критериев ННЭИ в данном анализе нецелесообразно.</p> <p>Каждое потенциальное использование проверяется на предмет соответствия действующему законодательству. Юридические ограничения могут включать в себя законодательство в области окружающей среды, жилищные и строительные кодексы, требования к планировке, нормативы энергопотребления, ограничения по затемнённости и другое. К юридическим ограничениям относятся и частные, т.е. связанные с конкретным объектом недвижимости правовые ограничения. Таковыми могут быть ограничения на права использования объекта, сервитута, вторжения, контрактные соглашения и др.</p> <p>Не выявлено юридических ограничений, ограничивающих характер использования - законодательных, правительственных, муниципальных актов и требований. Отсутствует информация о предполагаемых изменениях нормативных актов в соответствующей части, которые существенно повлияли бы на характер использования. В силу этого можно утверждать, что законодательные ограничения физически возможных вариантов использования объектов отсутствуют.</p> <p>Финансовая целесообразность. Критерием финансовой осуществимости является положительный возврат инвестируемого капитала, т. е. возврат равный или превышающий расходы на компенсацию затрат на содержание, финансовые обязательства и возврат самого капитала. В большей степени финансовая осуществимость зависит от соотношения спроса и предложения, месторасположения, которые определяют такие характеристики, как валовой доход, операционные расходы, потери и т. д.</p> <p>Учитывая ограниченное количество законодательно разрешенных физически возможных вариантов использования, среди экономически оправданных вариантов вероятны: использование земельного участка Сельскохозяйственное использование.</p> <p>Максимальная эффективность. Итоговым критерием НЭИ является наибольшая доходность использования имущества среди физически возможных, юридически разрешенных, и экономически целесообразных потенциальных вариантов.</p> <p>Кроме сделанных выше выводов по критериям физической возможности, юридической допустимости и финансовой целесообразности, необходимо учесть и реально сложившуюся на рынке практику.</p> <p>Таким образом, сделан вывод о максимальной эффективности от использования объекта Сельскохозяйственное использование.</p>
<p>Вывод по анализу ННЭИ</p>	<p>Учитывая ограниченное количество законодательно разрешенных, физически возможных и финансово-целесообразных вариантов использования, обеспечивающим максимальную доходность, является использование земельного участка Сельскохозяйственное использование.</p> <p>На основании выше изложенного можно сделать вывод, что наиболее эффективное использование будет являться использованием объекта по его прямому назначению – сельскохозяйственное использование.</p>

РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

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.

(источник: <https://economy.gov.ru/material/file/450ce3f2da1ecf8a6ec8f4e9fd0cbdd3/Prognoz2024.pdf>)

В июле и августе 2019 года темп роста ВВП, по оценке Минэкономразвития России, составил соответственно 1,8 % и 1,6 процента. По итогам 2019 года рост ВВП ожидается на уровне 1,3 процента.

В разрезе компонентов использования в I полугодии 2019 г. наблюдалось замедление как инвестиционной, так и потребительской активности. Рост инвестиций в основной капитал в январе– июне 2019 г. составил 0,6 % (4,3 % в 2018 году). Наряду с ухудшением настроений бизнеса, значимым фактором замедления динамики капитальных вложений в I полугодии 2019 г. стало снижение бюджетных инвестиционных расходов (на 11,4 % в январе–июне 2019 г.), которое в I полугодии 2019 г., по оценке Минэкономразвития России, внесло отрицательный вклад в темп роста инвестиций в основной капитал (0,9 процентных пункта). Вместе с тем в июле и августе 2019 г. наблюдался догоняющий рост инвестиционных расходов федерального бюджета – на 23,8 % в годовом выражении за два месяца (в результате отставание от предыдущего года сократилось практически до нуля). В целом по итогам 2019 года темп

роста инвестиций в основной капитал оценивается Минэкономразвития России на уровне 2,0 % по сравнению с 4,3 % в 2018 году.



С начала 2019 года наблюдалось снижение потребительского спроса на товары и услуги. Оборот розничной торговли в январе–августе 2019 г. увеличился на 1,5 % (2,9 % в 2018 году). При этом в непродовольственном сегменте наблюдалось более выраженное замедление роста спроса. Оценка Минэкономразвития России роста оборота розничной торговли по итогам текущего года составляет 1,3 процента. Ситуация на рынке труда в текущем году характеризуется негативной динамикой численности рабочей силы, обусловленной снижением как численности занятых, так и численности безработных. Уровень безработицы с марта по июль 2019 г. с исключением сезонности оставался неизменным и составлял 4,6 % от численности рабочей силы. В августе 2019 г. уровень безработицы с исключением сезонности вновь обновил минимальное значение и составил 4,5 % от рабочей силы. В целом по итогам 2019 года безработица ожидается на уровне 4,6 % (4,8 % в 2018 году). Продолжающееся сжатие предложения на рынке труда поддерживает рост среднемесячной заработной платы на достаточно высоком уровне (7,3 % в номинальном и 2,3 % в реальном выражении за январь–август 2019 г., по предварительным данным Росстата).

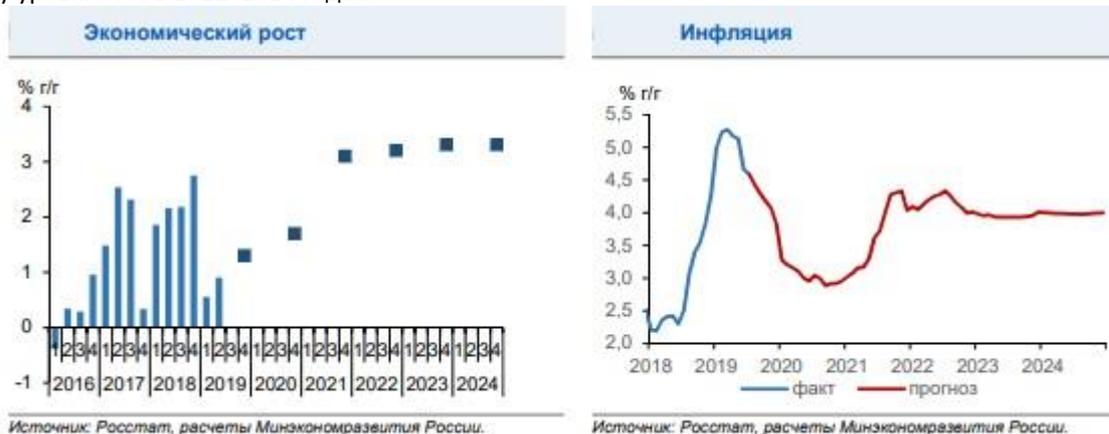


В целом по итогам 2019 года рост реальной начисленной заработной платы прогнозируется на уровне 1,5 % (рост на 8,5 % по итогам 2018 года был обусловлен главным образом выполнением установленных указами Президента Российской Федерации целевых соотношений в части оплаты труда отдельных категорий работников бюджетной сферы). В то же время динамика реальных располагаемых доходов населения, несмотря на динамичный рост заработной платы, остается отрицательной (-1,3 % за I полугодие 2019 г.) на фоне возрастающего негативного вклада обязательных платежей, в том числе процентов за предоставленные кредиты. В результате рост реальных располагаемых доходов населения по итогам 2019 года сохранится на уровне предыдущего года и составит 0,1 процента.

Прогнозы.

В 2020 году в условиях охлаждения потребительского спроса, обусловленного нормализацией темпов роста потребительского кредитного портфеля, ожидается усиление дезинфляционного тренда. По прогнозу Минэкономразвития России, инфляция в первой половине 2020 года опустится ниже 3,0 %, а по итогам года составит 3,0 процента. В дальнейшем по мере реакции на реализуемую денежно-кредитную политику и перебалансировки

кредитного портфеля от потребительских кредитов к ипотечным и корпоративным ожидается возвращение инфляции к целевому уровню 4 % в 2021–2024 годах.



После замедления экономического роста в 1П19 прогнозируется, что годовой темп роста ВВП во втором полугодии 2019 года выйдет на уровень 1,5–2,0 % г/г под воздействием «догоняющего» роста бюджетных расходов (преимущественно инвестиционного характера), а также постепенного смягчения денежно-кредитных условий. В 2020 году прогнозируется, что темп роста ВВП сохранится на уровне 1,7 процента.

В 2020 году рост инвестиций в основной капитал прогнозируется на уровне 5,0 %, что на 2,0 п.п. ниже апрельского прогноза Минэкономразвития России. Корректировка ожиданий по инвестициям на следующий год связана как с развитием кредитного цикла, так и с постепенным характером восстановления настроений бизнеса. В сценарные условия была заложена не реализовавшаяся в текущем году предпосылка о расширении кредитного портфеля банков в сегментах корпоративного и ипотечного кредитования. Кроме того, наблюдается сдвиг сроков реализации ряда важных инициатив, направленных на поддержку инвестиционной активности.



Рост тарифов на услуги теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения, как и предельные индексы изменения платы граждан за коммунальные услуги в 2020–2024 годах, сохранятся на уровне, предусмотренном приятным в сентябре 2018 г. прогнозом социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2024 года с ориентацией на уровень инфляции.

Наиболее значимыми мерами государственной поддержки граждан, имеющих детей, являются:

- предоставление нуждающимся семьям (со среднедушевым доходом, не превышающим в 2019 году 1,5-кратную величину прожиточного минимума трудоспособного населения, с 2020 года – 2-кратную величину прожиточного минимума трудоспособного населения) ежемесячной денежной выплаты в связи с рождением первого ребенка, а также права на получение средств материнского (семейного) капитала в виде ежемесячных выплат на второго ребенка до достижения им возраста 1,5 лет (с 1 января 2020 г. – до 3 лет);
- предоставление семьям материнского (семейного) капитала при рождении второго ребенка;
- осуществление ежемесячной денежной выплаты на третьего ребенка до достижения им возраста 3 лет, установленной в субъектах Российской Федерации в соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 7 мая 2012 г. № 606 «О мерах по реализации демографической политики Российской Федерации».

Поддержку рынку труда в 2020–2024 годах окажет предусмотренное Федеральным законом от 3 октября 2018 г. № 350-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам назначения и выплаты пенсий» (далее – закон № 350-ФЗ), увеличения возраста, по достижению которого возникает право на пенсионное обеспечение, что создает условия как для стабильного увеличения пенсий неработающих пенсионеров, так и для смягчения дефицита рабочей силы, вызванного объективными демографическими тенденциями.

Ключевые показатели долгосрочного прогноза (до 2022 года) экономического развития РФ (по данным Центра Развития)

(источник: <https://dcenter.hse.ru>)

С 4 по 16 февраля 2016 года Институт «Центр развития» провел очередной квартальный Опрос профессиональных прогнозистов относительно их видения перспектив российской экономики в 2016–2017 гг. и далее до 2025 г. В опросе приняли участие 31 эксперт из России и других стран.

Показатель	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Последний опрос (04-16.02.2016)							
Реальный ВВП, % прироста	-1,5	0,9	1,5	1,6	1,8	1,9	2,1
Индекс потребительских цен, % прироста (дек./дек.)	8,9	6,4	5,8	5,6	5,3	4,9	4,7
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	72,7	68,9	68,2	68,9	69,5	68,4	69,7
Цена нефти Urals, долл./барр. (в среднем за год)	38	48	54	57	59	59	60
Предыдущий опрос (20.11-01.12.2015)							
Реальный ВВП, % прироста	-0,1	1,3	1,6	1,9	1,9	2,0	2,1
Индекс потребительских цен, % прироста (дек./дек.)	7,5	6,2	5,7	5,4	5,1	4,7	4,6
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	66,6	64,6	65,2	64,9	65,0	64,7	65,4
Цена нефти Urals, долл./барр. (в среднем за год)	55	60	64	67	69	73	75

Источник: Институт «Центр развития» НИУ ВШЭ.

АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РЕГИОНЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Республика Татарстан по основным макроэкономическим показателям традиционно входит в число регионов-лидеров Российской Федерации. По объему валового регионального продукта республика занимает 6 место среди субъектов Российской Федерации, сельскому хозяйству и объему инвестиций в основной капитал – 3 место, промышленному производству и строительству – 5 место, вводу жилья – 7 место, обороту розничной торговли – 9 место.

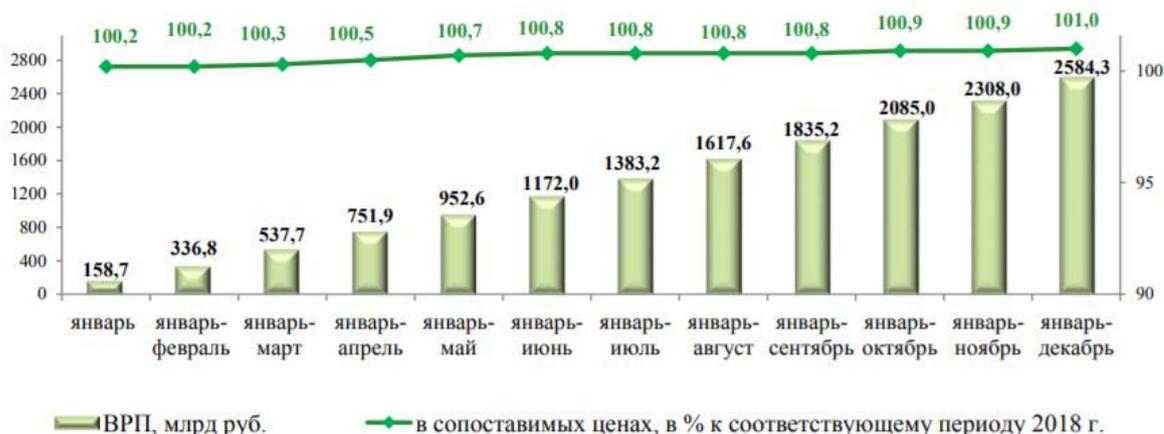
На протяжении последних лет Татарстан стабильно входит в число наиболее привлекательных для инвестирования регионов, что обусловлено сочетанием высокого инвестиционного потенциала и низкого инвестиционного риска.

Два года подряд Республика Татарстан занимает первое место по результатам Национального рейтинга состояния инвестиционного климата регионов Российской Федерации, разработанного АНО «Агентство стратегических инициатив по продвижению новых проектов».

Активно развиваются и промышленные площадки муниципального уровня.

Основные тенденции социально-экономического развития Республики Татарстан в 2019 году По итогам 2019 года объем валового регионального продукта, по оценке, составил 2 584,3 млрд рублей, или 101,0% в сопоставимых ценах к уровню 2018 года.

Динамика валового регионального продукта



Индекс промышленного производства составил 101,0% к уровню 2018 года (в РФ – 102,4%), объем отгруженной продукции – 2 877,0 млрд рублей.

В добыче полезных ископаемых индекс производства составил 101,1% к уровню 2018 года (в РФ – 103,1%), в обрабатывающих производствах – 100,7% (в РФ – 102,3%), в обеспечении электрической энергией, газом, паром; кондиционировании воздуха – 104,3% (в РФ – 100,4%), в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 94,7% (в РФ – 99,7%).

Рост наблюдался в следующих обрабатывающих производствах: производстве кокса и нефтепродуктов (112,7% к уровню 2018 года), пищевых продуктов (104,9%), резиновых и пластмассовых изделий (108,1%), готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования (115,7%), прочей неметаллической минеральной продукции (104,4%), компьютеров, электронных и оптических изделий (100,5%), электрического оборудования (106,1%), бумаги и

бумажных изделий (108,1%), напитков (108,6%), обработке древесины и производстве изделий из дерева и пробки (104,1%), производстве лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях (127,8%), прочих готовых изделий (108,4%).

По итогам 2019 года увеличилось относительно 2018 года производство бензина автомобильного в 2,4 раза, препаратов лекарственных – на 28,2%, топлива дизельного – на 23,5%, холодильников и морозильников бытовых – на 20,3%, пива – на 16,0%, мазута топочного – на 3,2%.

Отрицательная динамика наблюдалась в производстве химических веществ и химических продуктов (86,3% к уровню 2018 года), автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (94,5%), прочих транспортных средств и оборудования (75,7%), машин и оборудования (97,0%), мебели (99,7%), текстильных изделий (97,6%), одежды (88,2%), кожи и изделий из кожи (97,3%).

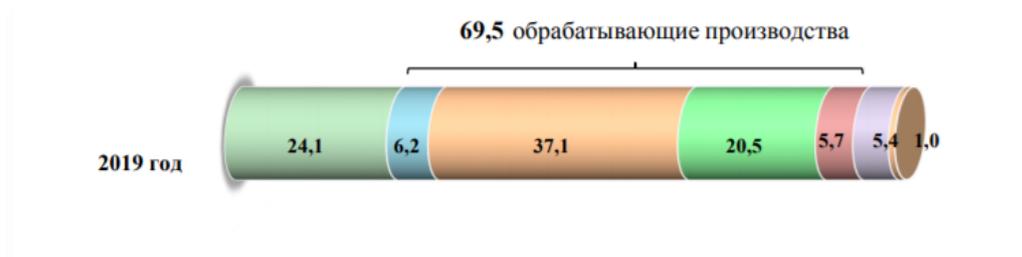
Снизилась объемы производства грузовых автотранспортных средств (94,3% к уровню 2018 года), каучуков синтетических в первичных формах (93,6%), углерода технического (83,8%), легковых автомобилей (40,4%).

Индекс производства в обрабатывающей промышленности, в % к 2018 году



В структуре промышленности доля добычи полезных ископаемых составила 24,1%, обрабатывающих производств – 69,5%, обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирования воздуха – 5,4%, водоснабжения; водоотведения, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 1,0%.

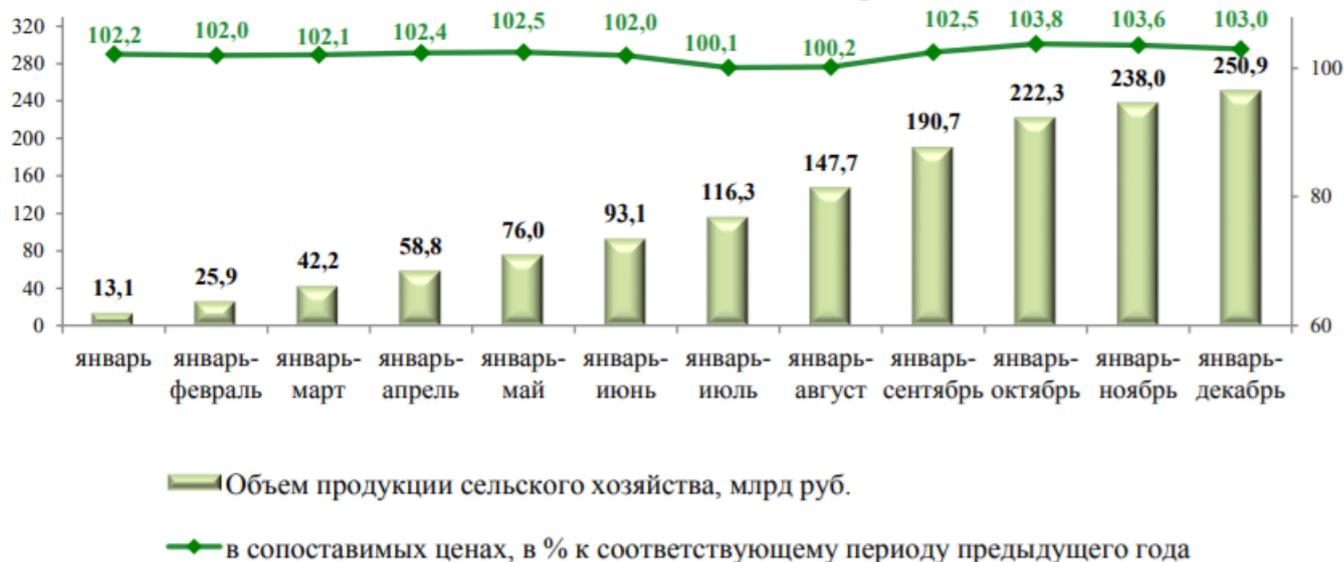
Структура промышленности Республики Татарстан, %



- Добыча полезных ископаемых
- Производство пищевых продуктов
- Производство нефтепродуктов, химия и нефтехимия
- Машиностроение и металлообработка
- Прочие обрабатывающие производства
- Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха
- Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений

По объему промышленного производства Татарстан по итогам 2019 года занимает в рейтинге среди субъектов Российской Федерации 5 место, среди субъектов Приволжского федерального округа (далее – ПФО) – 1 место. Объем продукции сельского хозяйства в 2019 году составил 250,9 млрд рублей, или 103,0% в сопоставимых ценах к уровню 2018 года.

Динамика сельскохозяйственного производства



По итогам года намолочено 4 167,9 тыс. тонн зерна (в весе после доработки), валовой сбор сахарной свеклы составил 2 804,4 тыс. тонн, собрано 1 214,1 тыс. тонн картофеля, 343,9 тыс. тонн овощей открытого и защищенного грунта. В хозяйствах всех категорий произведено 516,9 тыс. тонн скота и птицы на убой (в живом весе) (102,9% к уровню 2018 года), 1 893,1 тыс. тонн молока (102,4%), 1 491,8 млн штук яиц (107,5%). По итогам 2019 года среди субъектов Российской Федерации Республика Татарстан занимает 4 место по объему продукции сельского хозяйства, 1 место по производству молока, 8 место – по валовому сбору зерна (в весе после доработки) и производству скота и птицы на убой. Среди регионов ПФО по данным показателям республика занимает 1 место.

Объем строительных работ составил 363,1 млрд рублей, или 98,6% в сопоставимых ценах к уровню 2018 года (в РФ – 100,6%). Введено 2 675,51 тыс. кв. метров общей площади жилья, или 111,02% к уровню 2018 года (в РФ – 79,42%).

Динамика строительной деятельности

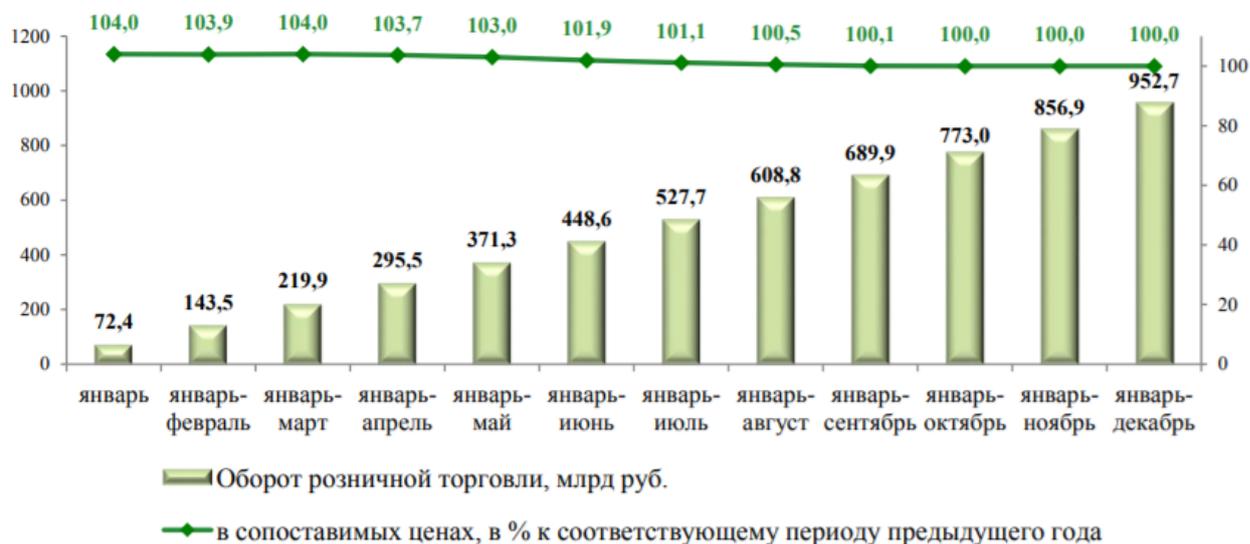


Предприятиями республики сдано в эксплуатацию 30 060 квартир общей (полезной) площадью 1 569,8 тыс. кв. метров (120,6% к уровню 2018 года). Населением республики построено 8 442 индивидуальных жилых домов общей площадью 1 105,7 тыс. кв. метров (99,7%). По объему строительных работ и вводу жилья в рейтинге среди субъектов Российской Федерации по итогам 2019 года республика занимает 5 место, среди регионов ПФО – 1 место.

Оборот розничной торговли по итогам 2019 года составил 952,7 млрд рублей, или 100,0% в сопоставимых ценах к уровню 2018 года (в РФ – 101,6%). Наибольший удельный вес в обороте розничной торговли занимали непродовольственные товары – 55,2%. Доля пищевых продуктов, включая напитки и табачные изделия, составила в 2019 году – 44,8%.

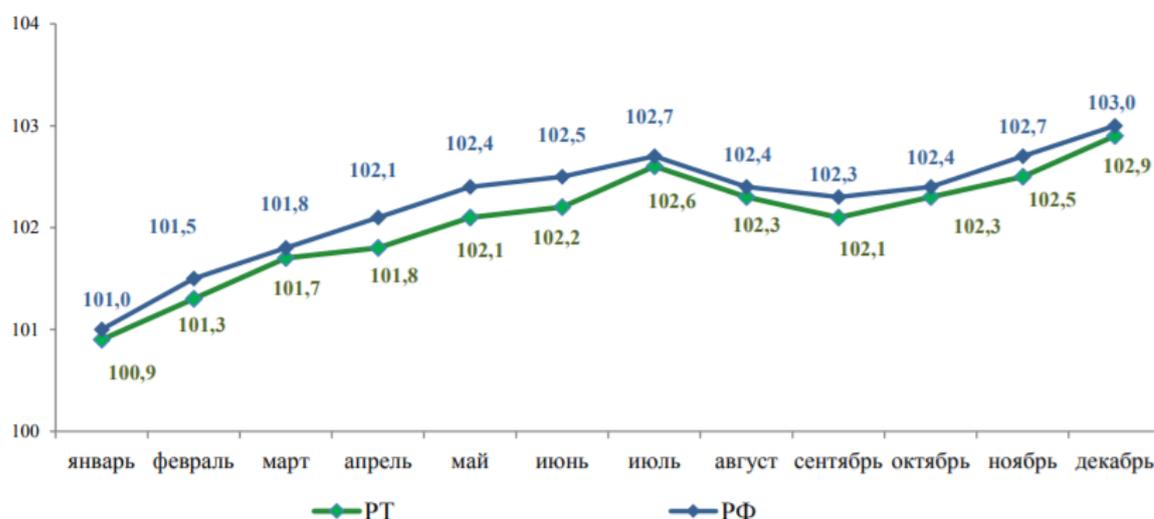
Татарстан по обороту розничной торговли по итогам 2019 года занимает в рейтинге среди субъектов Российской Федерации 7 место, среди регионов ПФО – 1 место.

Динамика оборота розничной торговли



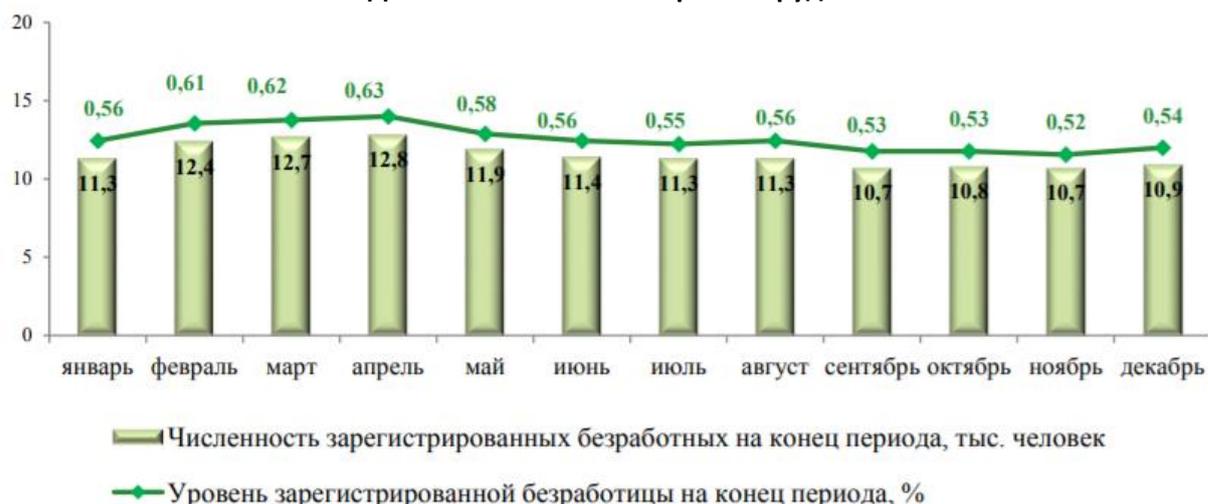
Индекс потребительских цен в декабре 2019 года по отношению к декабрю 2018 года составил 102,9% (в РФ – 103,0%), в том числе на продовольственные товары – 102,5% (в РФ – 102,6%), непродовольственные товары – 102,5% (в РФ – 103,0%), услуги – 103,8% (в РФ – 103,8%). Татарстан среди 14 регионов ПФО по темпам инфляции находится на 6 месте (1 место – Пермский край (103,1%); 14 место – Республика Мордовия, 102,0%).

Динамика индекса потребительских цен, в % к декабрю 2018 г.



На рынке труда республики сохраняется стабильная ситуация. На конец декабря 2019 года в государственных учреждениях службы занятости населения состояли на учете 10,9 тыс. безработных граждан, или 0,54% рабочей силы (на конец декабря 2018г. – 0,50%).

Динамика показателей рынка труда



Среднемесячная начисленная заработная плата по итогам января-ноября 2019 года в республике составила 36 531,7 рублей и увеличилась на 6,0% по сравнению с январем-ноябрем 2018 года (в РФ – на 7,2%), реальная заработная плата – на 1,6% (в РФ – на 2,5%).

Динамика среднемесячной заработной платы



<http://mert.tatarstan.ru>

АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РАЙОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. КРАТКАЯ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА И ПОТЕНЦИАЛ ВЕРХНЕУСЛОНСКОГО РАЙОНА.

Основу пространственной организации территории Верхнеуслонского муниципального района составляют два основных содержательных функционально-планировочных понятия: урбанизированный каркас и природно-экологический каркас.

Урбанизированный каркас территории образуют транспортно- коммуникационные оси и примыкающие к ним узлы каркаса - градостроительные образования различных типов (населенные пункты, производственные площадки, общественно-деловые территории и т.п.). урбанизированного каркаса Верхнеуслонского муниципального района составляют транспортно- коммуникационные оси - трассы автомобильных дорог, трубопроводы, ЛЭП при ведущей роли федеральных и региональных автомобильных дорог. Главные коридоры транспортно- коммуникационного каркаса Верхнеуслонского муниципального района сформированы автомобильными дорогами федерального, регионального и межмуниципального значения, р.Волгой:

- в северном широтном направлении – коридор М7 «Волга»;
- в меридианальном направлении – коридор федеральной автомобильной дороги 1Р- 241, проходящий по центральной части района и р.Волга по восточной.

В настоящее время можно выделить второстепенные элемент транспортного каркаса – автомобильные дороги, отходящие от федеральной трассы 1Р-241 на запад и восток, усиливая широтное направление к югу от северного широтного коридора. Остальные автомобильные дороги Верхнеуслонского муниципального района представлены автомобильными дорогами, которые обеспечивают связь сельских населенных пунктов района с основными автомобильными дорогами внутри района. По территории района проходят магистральные трубопроводы, высоковольтные линии электропередач, линии связи.

В составе транспортно-коммуникационного коридора, помимо собственно транспортных линейных объектов и объектов обслуживания транспорта, размещаются крупные населенные пункты района с достаточно развитой социальной, сельскохозяйственной и производственной инфраструктурой, а также населенные пункты, представляющие туристско-рекреационные услуги.

Основные места промышленных производств размещаются вдоль реки Волга, как одном из транспортных коридоров района и республики, а также вдоль автомобильных дорог федерального значения. Отраслевая специализация данных объектов – промышленность строительных материалов, добыча нерудных полезных ископаемых и пищевая промышленность.

Предприятия агропромышленного комплекса равномерно рассредоточены по территории района. В пределах района сложились следующие основные зоны специализации сельского хозяйства: растениеводство с развитым зерноводством и молочно-мясное животноводство. Дополнительными отраслями являются свиноводство, пчеловодство и другие.

Главные предпосылки развития туризма и рекреации — благоприятные природно- климатические условия, наличие водных и лесных пространств, холмистый ландшафт, близость к густонаселенной территории столичного региона, наличие объектов туристско-рекреационной лечебно-оздоровительного, рекреационного и спортивно-развлекательного плана, обусловили формирование туристско-рекреационной зоны на северо-западе района вдоль автомобильной дороги М-7 «Волга».

Территориальная организация Верхнеуслонского муниципального района является частью системы расселения Республики Татарстан и характеризуется как общими признаками развития ее территории, так и конкретными градостроительными ситуациями. Верхнеуслонская система расселения входит в Казанскую городскую систему

расселения, которая определяется в пределах одночасовой доступности по основным транспортным направлениям от центра групповой системы.

Административное устройство Верхнеуслонского муниципального района по состоянию представлено 1 городским и 19 сельскими поселениями. Поселения включают в себя 74 населенных пункта, в числе которых 1 город, 26 сел, 33 деревни и 14 поселков. Городское поселение представлено городом Иннополис.

Административным центром района является село Верхний Услон. В структуре современного расселения доминирует райцентр Верхний Услон, который связан со столицей Республики Татарстан и остальными городами республики автомобильным сообщением по межмуниципальным и федеральным автомобильным дорогам, речным транспортом. Основные места размещения промышленных производств, населения и связанной с ними инфраструктуры приходятся на северную часть Верхнеуслонского муниципального района, особенно на райцентр Верхний Услон, а также влиянием развитой инфраструктуры г. Казань. Предприятия агропромышленного комплекса равномерно рассредоточены по населенным пунктам района с тяготением к основным автомобильным дорогам. Планировочный каркас сельского расселения Верхнеуслонского муниципального района достаточно и равномерно развит на базе автодорог разного уровня и по берегам рек Волга и Свияга (историко-культурный фактор).

Как правило, узлами сельского каркаса являются центры сельских поселений. В настоящее время планировочный каркас системы расселения состоит из сельских населенных пунктов северной части муниципального района – вблизи урбанизированной зоны – и сельских населенных пунктов, расположенных к югу от этой зоны. В северной части Верхнеуслонского муниципального района расположены сельские поселения с концентрацией на их территории производственных предприятий, населения и связанной с ними инфраструктуры. В настоящее время происходит активное трудовое, образовательное, культурно-бытовое, рекреационное взаимодействие населения этих поселений со столицей Республики Татарстан г. Казань.

Основная деятельность населения сельских поселений южной части района имеет сельскохозяйственную направленность. Вдоль рек Волга и Свияга расположены объекты туристско- рекреационной деятельности, связанной в основном с природно-экологическими условиями. Сложившееся сельское расселение связано с относительно благоприятными условиями для развития сельского хозяйства, имеющимся потенциалом сельскохозяйственных земель, развитостью агропромышленного комплекса либо других территориально рассредоточенных видов хозяйственной деятельности. Оно отражает тесную взаимосвязь физико-географических условий, исторических особенностей заселения хозяйственного освоения территории, которая характеризуется

- дробностью структурной организации расселения;
- дисперсностью сети сельских населенных пунктов, тенденцией дальнейшей измельченности населенных пунктов;
- относительно низкой плотностью сети сельских населенных пунктов;
- относительно низким показателем средней людности сельских населенных пунктов.

Сельское расселение Верхнеуслонского муниципального района испытывает сильное влияние республиканского центра – г. Казань. В населенных пунктах, имеющих центростремительную направленность к г.Казани, созданы агрокомплексы на промышленной основе, связанные с отраслями пригородного сельского хозяйства (крупные животноводческие, тепличные, птицеводческие предприятия), предприятия по переработке сельскохозяйственного сырья, объекты складского и транспортного хозяйства, ремонта сельскохозяйственной техники и т.д.

Многие сельские населенные пункты приобретают дополнительные функции, связанные с рекреационной и инфраструктурной деятельностью, размещением площадок жилищного строительства, как для постоянного проживания, так и второго жилья. Все это увеличивает среднюю величину и плотность населения и сельских населенных пунктов в непосредственной близости от урбанизированной зоны, где эти показатели в среднем выше, чем в типично сельских муниципальных районах.

Особенностью современного формирования сельского расселения в Верхнеуслонском муниципальном районе является компактная структура территории района, которую можно подразделить на следующие две зоны: Северную и Южную.

На развитие Северной зоны оказывает влияние г.Казань как республиканский центр. Сочетание природных, социально-экономических, демографических условий благоприятно для развития агропромышленного комплекса, выполнения промышленных и производственно-деловых функций. Данная зона характеризуется сравнительно высокой плотностью населения сельских поселений. Здесь размещается сеть сельских населенных пунктов с различной степенью развитости социальной и производственной инфраструктуры.

В этой части муниципального района размещено большое количество коллективных садов и дач, а также объектов туристско-рекреационной деятельности, расположенных вдоль берегов р.Волга и Куйбышевского водохранилища. В Северную зону входит 1 городское и 10 сельских поселений (городское поселение «г.Иннополис», Бурнашевское, Вахитовское, Введенско-Слободское, Верхнеуслонское, Кураловское, Набережно-Морквашское, Нижнеуслонское, Октябрьское, Печищенское и Шеланговское сельские поселения) с 1 городом и 43 сельскими населенными пунктами.

Центром зоны предполагается с. Верхний Услон. По благоприятному имеющемуся социально-демографическому потенциалу можно выделить населенные пункты Верхний Услон, Набережные Морквашы, Введенская Слобода. Зона характеризуется развитой транспортной инфраструктурой, которая в перспективе дополнится новой автомобильной дорогой регионального значения, пересекающей существующую дорогу регионального значения и проходящей через Бурнашевское, Кураловское, Макуловское, Вахитовское сельские поселения.

Верхнеуслонский район находится в северо-восточной части Приволжской возвышенности, на правобережье Волги и ее притока Свияги. Через Верхнеуслонский район проходят 2 автомобильные трассы федерального значения:

Казань – Москва, Казань - Ульяновск. По своим природно-климатическим условиям Верхний Услон характеризуется умеренным климатом и переходом почвенно-растительных зон от леса к степи. Почвы глинистые, рельеф в основном волнисто-равнинный, с обрывами и долинами рек, многочисленными оврагами и балками. Из полезных ископаемых имеются известняки, глины, доломиты, пески и песчаники.

На территории Верхнеуслонского района проживает 16,503 тыс. человек. Из них 67 % - русские, 33 % - татары. 72 населенных пункта объединены в 19 сельских поселений.

Промышленность района представлена предприятиями: АО «Татакрахмалпатока», занимает ведущие позиции в России в области производства концентрата квасного сусла, патоки мальтозной и солодовых экстрактов, ООО «Дивный берег» по производству рыбной продукции, агрофирма «Верхний Услон» специализируется на выпуске сухого молока, сливочного масла, спредов, пакетированного молока, ООО «Вельвет Марин», завод с площадью цехов 3600 кв.м. на федеральной трассе м-7 по производству стеклопластиковых катеров, завод по производству керамической продукции (кирпича) ООО «Крюкер» является современным автоматизированным предприятием с проектной мощностью 60 млн. шт условного кирпича в год, ООО «Керамика – синтез» с проектной мощностью 25 млн шт. условного кирпича в год.

Ведущими отраслями сельского хозяйства являются молочное и мясное животноводство, выращивание зерновых и кормовых культур. Сельскохозяйственную отрасль представляют 3 крупных предприятия («КВ-Агро», ООО АФ «Верхнеуслонская», ООО «Агрофирма Заря»), и 87 крестьянско-фермерских хозяйств. В их пользовании находится 72,0 тыс. га сельскохозяйственных угодий, в том числе 55,5 тыс. га пашни.

Сегодня в районе имеются 25 общеобразовательных школ, в которых обучается 1747 детей. В 16 детских садах воспитывается 464 детей. Профильное обучение представлено в 5 учреждениях: МБОУ «Кураловская СОШ» с углубленным изучением отдельных предметов (профиль обучения – социально-гуманитарный), МБОУ «Матюшенская СОШ» (профиль – агротехнологический), МБОУ «Шеланговская СОШ» (оборонно-спортивный), ГАОУ «Лицей Иннополис» (информационно-технологический, физико-математический), ГАОУ «Школа Иннополис» (информационно-технологический).

В районе действует сеть учреждений культуры состоящая из МБУ «Централизованная клубная система» (33 филиала), МБУ «Централизованная библиотечная система» (25 филиалов), МУДО «Детская школа искусств», МБУ «Краеведческий музей». В селе Печищи действует музей Янки Купалы – отдел Национального музея Республики Татарстан.

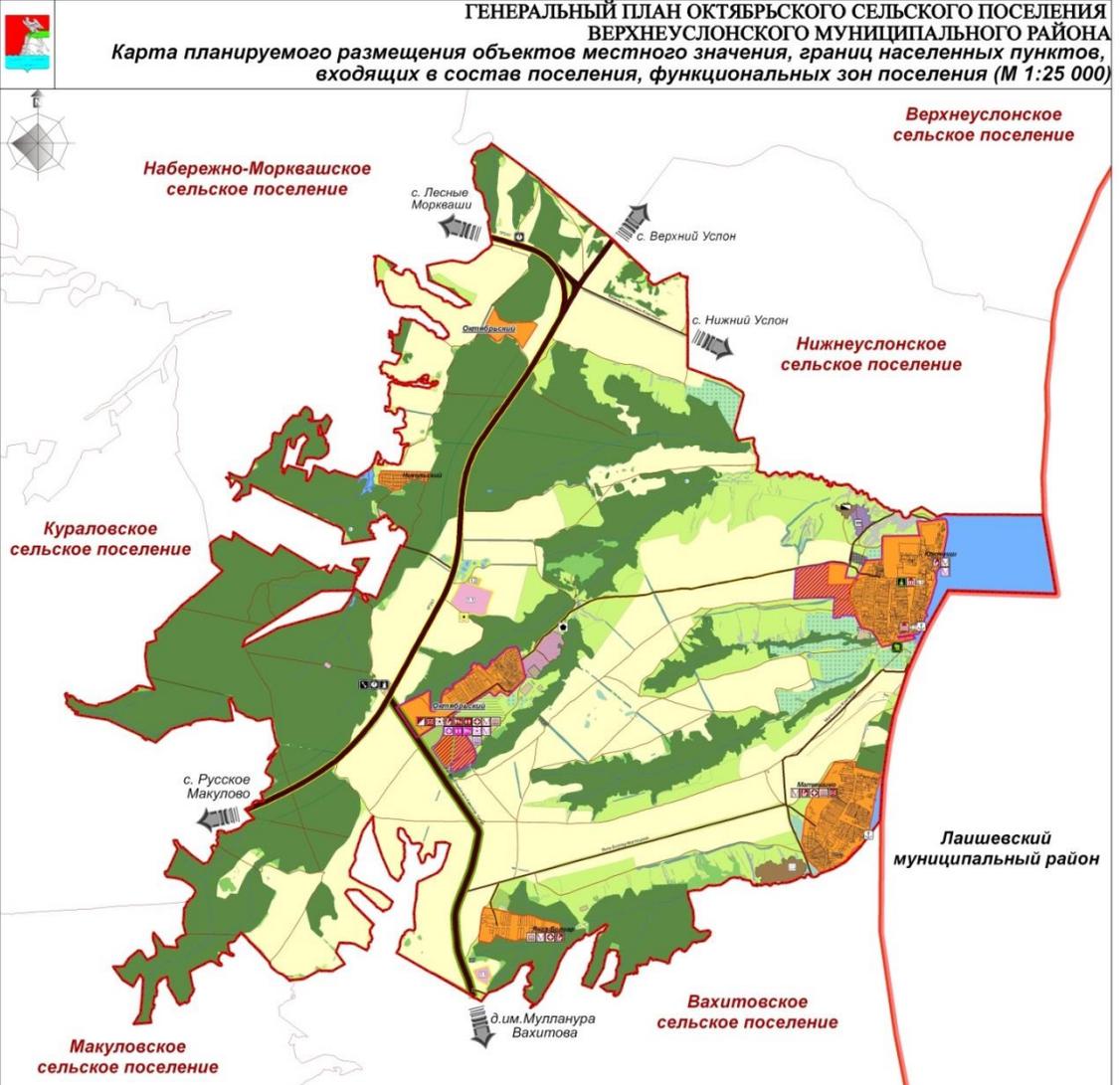
На территории района действуют База отдыха Казанского государственного энергетического университета, база отдыха ОАО «Оргсинтез» (с.Шеланга), база отдыха «Газовик» ООО «Газпром Трансгаз Казань», детский оздоровительный лагерь «Дзержинец» МВД РТ (н.п. Пустые Моркваши), горнолыжный спортивный оздоровительный комплекс «Казань», комплекс стендовой стрельбы, гольф- клуб (с.Введенская Слобода).

Неотъемлемой частью исторического облика района являются 2 объекта культурного наследия федерального значения и 15 - республиканского.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ. ЕСЛИ РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ НЕ РАЗВИТ И ДАННЫХ, ПОЗВОЛЯЮЩИХ СОСТАВИТЬ ПРЕДСТАВЛЕНИЕ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С СОПОСТАВИМЫМИ ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ, НЕДОСТАТОЧНО, ДОПУСКАЕТСЯ РАСШИРИТЬ ТЕРРИТОРИЮ ИССЛЕДОВАНИЯ ЗА СЧЕТ ТЕРРИТОРИЙ, СХОЖИХ ПО ЭКОНОМИЧЕСКИМ ХАРАКТЕРИСТИКАМ С МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

В соответствии с федеральными стандартами оценки сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов- аналогов. При этом аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях. Изначально необходимо определить сегмент рынка, к которому относится объект оценки, а также то, как позиционируется объект оценки в данном сегменте. Позиционироваться в сегменте значит выделяться среди многообразия конкурентных товаров-аналогов, т.е. занимать конкурентоспособное положение на рынке и в соответствующем сегменте.

Согласно плану застройки Октябрьского с/п, оцениваемый земельный участок относится к землям населенных пунктов, согласно карте зон градостроительных регламентов, расположен в зоне жилой застройки (зона жилой застройки на карте выделена желтым цветом). Поэтому в дальнейшем будем рассматривать именно данный сегмент.



**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН ОКТЯБРЬСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
ВЕРХНЕУСЛОНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА**
Карта планируемого размещения объектов местного значения, границ населенных пунктов,
входящих в состав поселения, функциональных зон поселения (М 1:25 000)

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ	
Границы	
Административные границы	
	муниципальных районов
	сельских поселений
	границ населенных пунктов
	Административная функция населенного пункта
	центр сельского поселения
	населенный пункт
Территории	
Земли населенных пунктов	
	сельские населенные пункты
Функциональные зоны	
Производственные зоны	
Зона объектов агропромышленного комплекса (АПК)	
	объекты животноводства
	объекты растениеводства
	сельскохозяйственные объекты (хоз. площади)
Пользные ископаемые	
	территории карьеров нерудных полезных ископаемых
	Ключицкое месторождение глиняно-черепичного сырья
Промышленность строительных материалов	
	ООО "Ключицкая керамика"
Зона сельскохозяйственного назначения	
	пашни
	сады фруктовые с ягодниками
	пастбища, семеноводы
Зона природно-экологического ландшафта	
Земли лесного фонда	
	защитные леса
Древесно-кустарниковая растительность, не входящая в лесной фонд	
	защитные лесополосы
	леса, лесополосы
	кустарники, иная растительность
	коллективные сады, огороды
	озеленение специального назначения
Прочие земли	
	овраги, прочие земли
Водные объекты	
	реки, ручьи, пруды, озера
	родники
Зона особо охраняемых территорий	
Зона особо охраняемых природных территорий	
	памятник природы река Сулица
Зона объектов историко-культурного наследия	
	памятники археологии

Зоны специального назначения	
Кладбища	
	кладбища действующие
Отходы животноводства	
	скотомогильники, биотермическая яма
	навозохранилища
Транспорт и улично-дорожная сеть	
Автомобильные дороги	
	межрайонная автомобильная дорога
	районные автомобильные дороги
	автомобильные дороги местного значения
	полевые и лесные дороги
Придорожный сервис	
	АЗС
	пункт общественного питания
	комплекс дорожного сервиса
Водный транспорт	
	речной причал
Территории и объекты социальной инфраструктуры	
Объекты образования	
	дошкольные образовательные учреждения
	общеобразовательные и специализированные школы
Учреждения здравоохранения	
	фельдшерско-акушерский пункт
Учреждения физической культуры и спорта	
	спортивный зал
	плоскостное сооружение
Учреждения культуры и искусства	
	общедоступная библиотека
	культурно-досуговое учреждение
Предприятия торговли и бытового обслуживания	
	предприятие торговли
Объекты связи	
	отделение почтовой связи
Земли и территории рекреационного назначения	
Религиозно-памятниковые объекты	
	Церковь Усекновения Главы Иоанна Предтечи
Лечебно-оздоровительные объекты	
	Дом отдыха "Дворская усадьба"

ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ		
1	Находящихся за пределами населенных пунктов	Состояние
Объекты производственного назначения		
Производственные объекты агропромышленного комплекса (АПК)		
1.1	ферма крупного рогатого скота (КРС)	Проект
1.2	склад минеральных удобрений	Проект
2	Особо охраняемые территории	Значение
<i>Памятники архитектуры и градостроительства</i>		
2.1	Церковь Иоанна Предтечи	республи.
2.2	Усадьба маркизов А.Ф., Е.М. Паулучи	республи.



АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН.

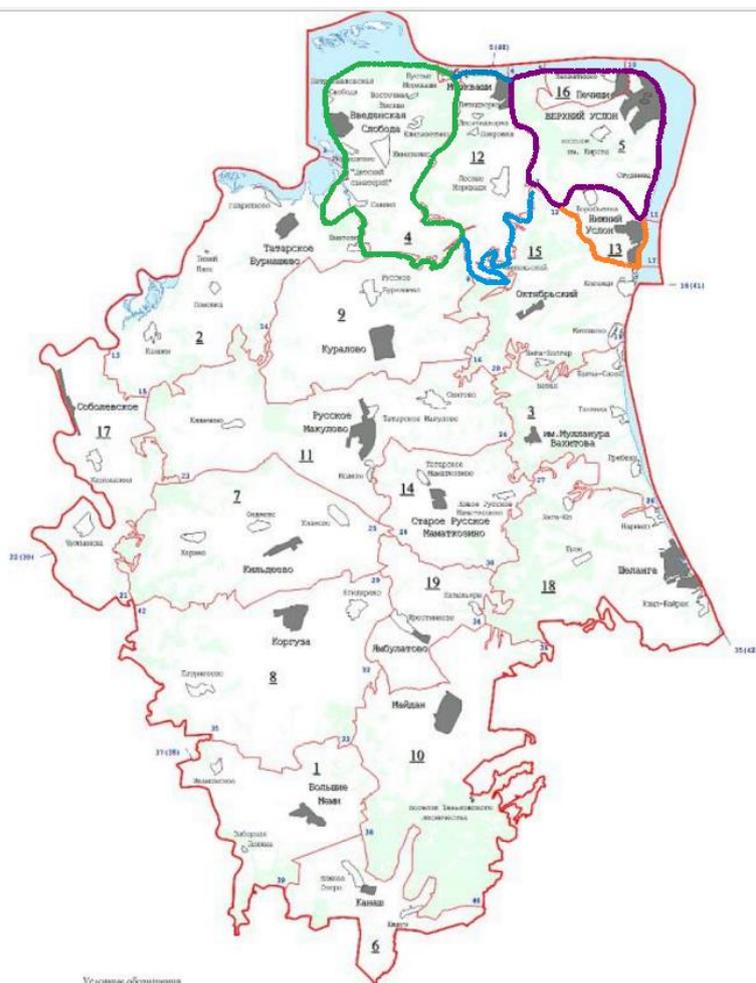
Рынок земельных участков, предназначенных под жилую застройку, в г.Казани сегодня стал многообразнее, чем несколько лет назад. Он содержит как предложения небольших по площади объектов под точечную застройку, так и предложения крупномасштабных земельных участков, предназначенных под комплексную жилую застройку.

Сельскохозяйственное использование самыми привлекательными считаются Зеленодольский, Лаишевский, Верхнеуслонский, Высокогорский и Пестречинские районы, так как данные районы расположены в пригороде г.Казани. Зеленодольское направление привлекателен тем, что он соединяет г.Казань с г.Зеленодольском, а также наличие Раифского монастыря заповедника. Между г.Казанью и Верхнеуслонским районом проходит р.Волга, в дальнейшем планируются строить мост через Волгу, что еще увеличит привлекательность этих мест.

Лаишевский район один из самых экологически чистых районом и очень привлекательный для жилищного строительства и промышленности. Стоимость 1 кв.м. земельного участка для жилого строительства варьируется от 700 руб./кв.м. до 2000 руб./кв.м. крупных массивных участков. Самыми востребованными являются п.Столбище, п.Никольское, п.Большие Кабаны и п.Малые Кабаны, п.Усады, п.Песчаные Ковали, так как все эти территории относятся к пригороду г.Казани. Далее будем рассматривать рынок недвижимости Верхнеуслонского района, согласно местоположению объекта оценки.

Рынок земельных участков Верхнеуслонского района Республики Татарстан очень разнообразен и по качеству и по цене. Безусловно, основным фактором, определяющим цену, является расположение участка по отношению к водоемам, к городу Казани или районному центру. Другой составляющей цены является качество участка (рельеф, наличие коммуникаций и транспортной доступности)

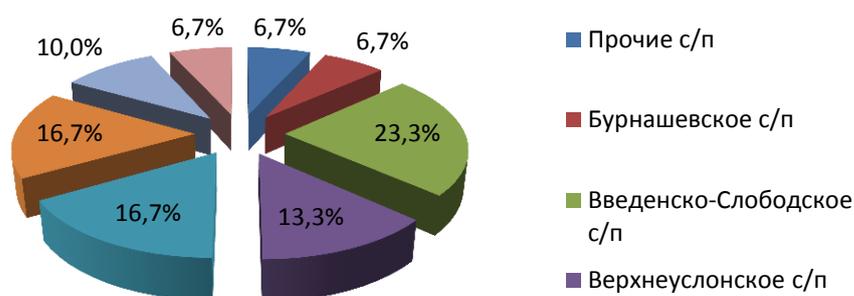
Для проведения качественного анализа рынка земельных участков Верхнеуслонского района Республики Татарстан, Оценщик использовал данные рынка земельных участков за 4 квартал 2018 года, мониторинг цен объектов недвижимости, земельных участков и арендных ставок по состоянию на 01.01.2019 год (составленный некоммерческим партнерством союз оценщиков Татарстана) а также информацию из базы проведенных работ оценщика. Оценщик проанализировал предложения земельных участков, опубликованных в сети интернет. Общий объем выборки на 01.01.2020 г. составил 80 объектов. Главной задачей Оценщика является выявление реальных цен, существующих на рынке земельных участков.



Активность рынка.

На рынке земельных участков в силу ряда его специфических особенностей разница в объемах предложений продажи и аренды объектов достигает наибольших значений. Действительно, права собственности на объект недвижимости данного типа представляют собой особую ценность, впрочем, в зависимости от дальнейшего

предполагаемого использования земельного участка, а также от величины земельного налога в определенных случаях приобретение прав краткосрочной аренды может являться более выгодным. Различие в объемах предложения на рынках продажи и аренды земельных участков является многократным для Верхнеуслонского района. Рассмотрим объем предложения объектов продажи земельных участков относительно основных (наиболее востребованных) сельских поселений района.



Объем предложения объектов продажи земельных участков по сельским поселениям

Тенденции объема предложения на рынке за последние несколько лет не изменились, из диаграммы видно, что наибольшая активность на рынке земельных участков проявляется в 4 сельских поселениях: Верхнеуслонском, Введенско-Слободском, Набережно-Морквашском и Нижнеуслонском. Что вполне закономерно, земельные участки в этих поселениях имеют наибольший спрос в силу ряда факторов, привлекающих с точки зрения покупателя. В данном случае одним из наиболее важных факторов, оказывающих влияние на стоимость земельного участка, является его месторасположение, а именно удаленность от города Казани, близость к реке Волга, а также ряд характеристик участка: форма участка, тип поверхности (ровная, холмистая), наличие коммуникаций, дорог, окружение.

При анализе предложений на рынке недвижимости, Оценщик исходил из информации, представленной на открытых интернет ресурсах в районе расположения объекта оценки. Выборка предложений по продаже земельных участков представлена в скриншотах объявлений и таблице ниже.

При анализе предложений на рынке недвижимости, Оценщик исходил из информации, представленной на открытых интернет ресурсах в районе расположения объекта оценки. Выборка предложений по продаже земельных участков представлена в скриншотах объявлений и таблице ниже.

Скриншоты объявлений

Аренда и продажа земельных участков

Информация о продаже земельных участков и заключении договоров аренды земельных участков размещается в соответствии с требованиями статей 39.11-39.13 и 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации.
Информация о проведении публичных торгов по продаже земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения размещается в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Расширенный поиск лотов, торги по которым не завершены либо завершены менее 3-х месяцев назад*

Организатор торгов

Наименование:

ИНН: Вид организатора торгов:

Организатор торгов**:

** Список можно ограничить с помощью полей "Наименование", "ИНН", "Вид организатора торгов"

Извещение

Номер извещения: Статус:

Форма торгов: Наличие жалоб:

Дата окончания срока подачи заявок с: по:

Дата публикации с: по:

Дата последнего изменения с: по:

Наличие изменений или разъяснений:

Параметры участка

Вид договора: Описание участка:

Тип извещения:

Страна размещения:

Местоположение:

Площадь (м²) с: по:

Валюта: Обременение:

Начальная цена с*: по:

Срок аренды (мес.) с: по:

Наличие фотографий:

Вид разрешенного использования: Предмет торга:

Ограничения:

*Для типа торгов "Аренда" поиск осуществляется по цене за месяц

Основная информация

- Регламент официального сайта
- Сайты субъектов РФ

Справочная информация

- О работе с сайтом
- Для организатора торгов
- Публичные мероприятия
- Полезная информация

Печать

Очистить

Скрыть расширенный поиск

Поиск

* Лоты, торги по которым завершены более 3-х месяцев назад, доступны в разделе Архив торгов

Все: найдено лотов 7

	Организатор торгов	Номер извещения Тип торгов Площадь	Описание границ земельного участка	Местоположение	Предмет торга	Начальная цена
	ПАЛАТА ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ САРМАНОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА	200516/0068512/01 Лот 7 (Аренда) 479 278 м² Договор аренды		Татарстан Респ, Сармановский р-н	Ежегодная арендная плата	0 руб.
	ПАЛАТА ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ РЫБНО-СЛОБОДСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА	150120/12953866/01 Лот 6 (Аренда) 414 473 м² Договор аренды	Земельный участок с кадастровым № 16:34:040801:153, площадью 414473 кв. м., категория: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: РТ, Рыбно-Слободский район, Биектауское сельское поселение	Татарстан Респ, Рыбно-Слободский р-н	Ежегодная арендная плата	10 438,05 руб.
	МУНИЦИПАЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "УПРАВЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВОМ" МАМАДЫШСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН	130815/0564252/01 Лот 7 (Аренда) 431 210 м² Договор аренды	согласно кадастровому паспорту	Татарстан Респ, Мамадышский р-н	Ежегодная арендная плата	13 000 руб.
	МУНИЦИПАЛЬНОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ ТЕТЮШСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН"	131119/0116628/01 Лот 24 (Аренда) 493 288 м² Договор аренды		Татарстан Респ, Тетюшский р-н	Ежегодная арендная плата	24 072,45 руб.
	МУНИЦИПАЛЬНОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ ТЕТЮШСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН"	131119/0116628/01 Лот 22 (Аренда) 452 257 м² Договор аренды		Татарстан Респ, Тетюшский р-н	Ежегодная арендная плата	29 577,61 руб.
	ПАЛАТА ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ МЕНДЕЛЕЕВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН	200220/14827463/01 Лот 2 (Аренда) 462 224 м² Договор аренды	Земельный участок с кадастровым номером 16:27:010501:513, площадью 462 224 кв. м., расположенный по адресу: РТ, Менделеевский муниципальный район, Абалачевское сельское поселение, категория – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства.	Татарстан Респ, Менделеевский р-н	Ежегодная арендная плата	32 101,45 руб.
	МУНИЦИПАЛЬНОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ ТЕТЮШСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН"	131119/0116628/01 Лот 25 (Аренда) 489 218 м² Договор аренды		Татарстан Респ, Тетюшский р-н	Ежегодная арендная плата	35 419,38 руб.

Источник: <https://torgi.gov.ru/lotSearchArchive.html>

№ п/п	Площадь земельного участка кв.м.	Рыночная стоимость, руб.	Стоимость 1 кв.м. в руб.
1	414473	10438,05	0,03
2	431210	13000	0,03
3	493288	24072,45	0,05
4	452257	29577,61	0,07
5	462244	32101,45	0,07
6	489218	35419,38	0,07
Интервал значения цен			0,03-0,07

Анализ фактических цен выставленных на продажу земельных участков сопоставимых рассматриваемому объекту оценки, расположенных аналогично к местонахождению объекта оценки, показал, что цены продаж объектов находятся в диапазоне от 0,03 руб./кв.м. до 0,07 руб./кв.м. разброс цен достаточно большой.

Мониторинг цен на земельные участки г Казань

Мониторинг цен разработан некоммерческим партнерством «Союз оценщиков Республики Татарстан» при содействии Министерства земельных и имущественных отношений РТ, Палат (Управлений, Комитета) земельных и имущественных отношений муниципальных районов и городских округов РТ, совместно с Гильдией риелторов РТ.

Мониторинг цен составлен на основании анализа и статистической обработки рыночных сведений о предложениях и сделках на незастроенные земельные участки, и объекты капитального строительства, полученных из средств массовой информации, мультилистинговых систем объявлений, данных риэлтерских компаний, результатов аукционов и сделок, совершенных Министерством земельных и имущественных отношений РТ, Палатами (Управлениями, Комитетом) земельных и имущественных отношений муниципальных районов и городских округов РТ за 2019 год.

При определении диапазонов цен была проведена математическая обработка информации с исключением максимальных и минимальных значений стоимости, а также с очевидно недостоверными или противоречивыми сведениями. Результаты математической обработки информации были обсуждены и одобрены Комиссией по разработке мониторинга цен и утверждены Правлением НП «Союз оценщиков Республики Татарстан».

Мониторинг арендных ставок на земельные участки в Верхнеуслонском муниципальном районе по состоянию на 01.09.2019 г.

рублей за 1 кв.м

Наименование муниципального района Республики Татарстан	Диапазон цен на земельные участки	
	Минимальная цена	Максимальная цена
Верхнеуслонский район	3,5	36

НП «Союз оценщиков Татарстана»

АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, НАПРИМЕР СТАВКИ ДОХОДНОСТИ, ПЕРИОДЫ ОКУПАЕМОСТИ ИНВЕСТИЦИЙ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ, С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ;

Основные ценообразующие факторы, влияющие на формирование рыночной стоимости можно объединить в следующие основные группы:

Ценообразующие факторы	Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли-продажи	Диапазон значений (допустимая величина корректировки)
1. Передаваемые права		1.1. Обременение объекта договорами аренды 1.2. Сервитуты и общественные обременения 1.3. Качество права на земельный участок в составе объекта	до 15%
2. Условия финансирования		2.1. Льготное кредитование продавцом покупателя 2.2. Платеж эквивалентом денежных средств	до 10%
3. Время продажи		3.1. Сроки экспозиции аналогов 3.2. Изменение цен во времени	до 30%
4. Категория земель и вид разрешенного использования		4.1. Категория земель 4.2. Вид разрешенного использования	от 5% до 30%
5. Условия продажи (торг)		5.1. Отличие цены предложения от цены сделки	от 5% до 30%
6. Местоположение		6.1. Престижность района 6.2. Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения 6.3. Доступность объекта (транспортная и пешеходная) 6.4. Качество окружения (рекреация и экология)	до 15%
7. Общая площадь		7.1. Размер общей площади	до 30%
8. Коммуникации		8.1. Обеспеченность связью и коммунальными услугами 8.2. Наличие набора компонентов необходимых коммуникаций	до 5%

Оценка ликвидности

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. 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 характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Применительно к данным Рекомендациям предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок экспозиции это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

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

Источник информации: данные Ассоциации российских банков

Количество предложений о продаже и аренде помещений офисного и свободного назначения в г. Верхнеуслонском районе РТ велико, связано это, прежде всего, с умеренным спросом на данный сегмент и немалой ценой для земель сельскохозяйственного назначения в пригороде города Казни, таким образом, уровень ликвидности рассматриваемого объекта возможно определить на уровне «средняя» в соответствии с приведенными выше показателями. Типичный срок экспозиции аналогичного объекту оценки земельного участка, составляет от 3-6 месяцев. Оценщик считает, что наиболее вероятный срок экспозиции данного объекта 6 месяцев.

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА, НАПРИМЕР ДИНАМИКА РЫНКА, СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ, ОБЪЕМ ПРОДАЖ, ЕМКОСТЬ РЫНКА, МОТИВАЦИИ ПОКУПАТЕЛЕЙ И ПРОДАВЦОВ, ЛИКВИДНОСТЬ, КОЛЕБАНИЯ ЦЕН НА РЫНКЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА И ДРУГИЕ ВЫВОДЫ.

В данном разделе содержатся выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объектов, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемых объектов и другие выводы.

1. Анализ фактических цен выставленных на продажу земельных участков сопоставимых рассматриваемому объекту оценки, расположенных аналогично к местонахождению объекта оценки, показал, что цены продаж объектов находятся в диапазоне от 0,03 руб./кв.м. до 0,07 руб./кв.м. разброс цен достаточно большой.

2. Объем продаж, емкость рынка. Данные об объеме продаж, емкости рынка, при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что указанные факторы влияют цены опосредованно (практически отсутствует прямая связь устанавливаемая экспертным или расчетным путем).

3. Спрос и предложение. Исходя из указанной динамики, можно дать следующие качественные оценки соотношению спроса и предложения: на рынке земельных участков под жилищное строительство объем предложений превышает спрос.

4. Мотивации покупателей и продавцов. Основной мотивацией участников сделки купли-продажи недвижимости является максимизация собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом.

5. Ликвидность рынка. В целом ликвидность рынка недвижимости в регионе может быть оценена как средняя. Срок экспозиции объектов недвижимости на рынке оценивается в 3-6 месяцев.

РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Согласно п.8и Федерального стандарта оценки № 3 «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3): «В отчете должно быть описано обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта оценки, а также приведены соответствующие расчеты. При этом такое описание должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки».

Затратный подход. В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому покупатель не заплатит за объект недвижимости сумму, большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки.

Процедура оценки включает следующие последовательные шаги:

– Расчет стоимости приобретения свободной и имеющейся в распоряжении земли в целях ее оптимального использования.

– Расчет затрат на возведение новых аналогичных объектов, получение стоимости замещения объекта.

– Определение величины накопленного износа здания.

– Уменьшение стоимости замещения на сумму износа для получения остаточной стоимости здания.

– Добавление к рассчитанной стоимости здания стоимости земли.

В результате применения затратного подхода стоимость определяется как сумма восстановительной стоимости улучшений (зданий) за минусом накопленного износа и стоимости предварительно оцененного участка земли (в том случае, если земельный участок входит в комплекс оценки).

Сравнительный подход. Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. Необходимой предпосылкой для применения методов сравнительного подхода является наличие информации о сделках с

аналогичными объектами недвижимости (которые сопоставимы по назначению, размеру и местоположению), произошедших в сопоставимых условиях (время совершения сделки и условия финансирования сделки).

Основные трудности при применении методов сравнительного подхода связаны с непрозрачностью российского рынка недвижимости. В большинстве случаев реальные цены сделок с объектами недвижимости неизвестны. В связи с этим при проведении оценки применяются цены предложений по выставленным на продажу объектам. Подход с точки зрения прямого сравнительного анализа продаж основан на принципе замещения, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за имущество больше, чем цена приобретения другого имущества, в равной степени, с точки зрения покупателя, привлекательного и имеющего аналогичные потребительские свойства.

Расчеты при этом базируются на сопоставлении характеристик оцениваемого имущества и характеристик недавно проданных объектов. При этом отбор сопоставимых объектов осуществляется с учетом максимального сходства по следующим параметрам: местоположение, условия сделки, физические характеристики и износ, время совершения сделки (рыночные условия).

Данный подход определяет рыночную стоимость на основе анализа недавних продаж объектов недвижимости, которые схожи с оцениваемым объектом по физическим характеристикам, использованию, доходу, который они производят.

В рамках сравнительного подхода могут применяться следующие методы:

- метод валовой ренты;
- метод сравнения продаж.

В рамках сравнительного подхода расчеты производятся по методу сравнения продаж. Метод сравнения продаж определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру и использованию.

Данный метод определения стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Для того, чтобы применить метод сравнения продаж, оценщик использует ряд принципов оценки, включая принцип замещения, который гласит, что стоимость недвижимости, которая имеет объекты - заместители на рынке, обычно устанавливается исходя из затрат на приобретение «равно желаемого объекта- заместителя».

Доходный подход. Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от ее коммерческой эксплуатации (сдачи в аренду) и от ее последующей продажи.

Основные этапы процедуры оценки доходным подходом:

- Оценка потенциального валового дохода для первого года, начиная с даты оценки, на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке аренды для сравнимых объектов.
- Расчет действительного валового дохода, который представляет собой потенциальный валовой доход за минусом потерь от недозагрузки объекта и невзысканных арендных платежей.
- Расчет издержек от эксплуатации исходя из анализа фактических издержек по содержанию или типичных издержек на данном рынке. Величина издержек вычитается из действительного валового дохода и получается величина чистого операционного дохода.
- Пересчет чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта.

Существуют два метода пересчета чистого дохода в текущую стоимость: метод прямой капитализации доходов и анализ дисконтированного денежного потока. Метод прямой капитализации используется, когда потоки доходов стабильны длительный период времени, либо потоки доходов возрастают устойчивыми умеренными темпами. Метод дисконтированных денежных потоков - определяет стоимость недвижимости как сумму текущих стоимостей будущих доходов путем раздельного дисконта каждого из периодических доходов и спрогнозированной будущей стоимости недвижимости. При этих расчетах используется ставка дисконта, в качестве которой применяется соответствующая ставка дохода на капитал, иначе называемая нормой прибыли или нормой отдачи. Метод дисконтированных денежных потоков позволяет учесть неравномерные колебания доходов и расходов во времени.

Вывод о применимости методов и подходов к оценке объекта оценки. Руководствуясь п.11 Федеральных стандартов оценки ФСО №1 /2/, «Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком».

Поскольку в данном случае справедливая стоимость тождественна рыночной, применялись все подходы к оценке рыночной стоимости объекта оценки. В данной оценке при расчете рыночной стоимости объекта недвижимости применим сравнительный подход. Учитывая результаты проведенного анализа рынка, оценщик считает целесообразным использование данного подхода, поскольку объект оценки относится к развитому сегменту рынка недвижимости, имеется достоверная и достаточная информация о ценах предложений по продаже недавних аналогичных объектов.

Из методов, основанных на сравнительном подходе, оценщик считает допустимым для определения стоимости объекта оценки применить метод сравнения продаж. Выбор данного метода обусловлен тем, что рынок объекта оценки является активным, на дату оценки выявлено достаточное количество предложений аналогичных объектов, что позволяет получить достаточно достоверные результаты оценки стоимости недвижимого имущества.

В данной оценке применение доходного подхода к оценке стоимости объекта недвижимости также является предпочтительным, поскольку объект оценки относится к доходоприносящей недвижимости, рынок аренды данного сегмента развит, имеется достоверная и достаточная информация об арендных ставках аналогичных объектов, сопоставимых с оцениваемыми объектами. В рамках доходного подхода оценщик счел целесообразным с точки зрения доходности использовать метод капитализации доходов, поскольку в данном случае объект оценки является стабильно функционирующим объектом, эксплуатируется с начала постройки зданий и приносит стабильные доходы от своего коммерческого использования.

В данной оценке затратный подход не применим.

РАЗДЕЛ 7. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ МЕТОДОМ

При определении стоимости объекта расчет затратным подходом не производится. Затратный подход, по своему экономическому содержанию, не может быть использован для оценки рыночной стоимости земли, представляющей собой территорию и являющейся природным объектом, так как этот объект не рукотворен и не может быть воспроизведен или создан.

РАЗДЕЛ 8. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Сравнительный подход основан на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки по аналогии, т.е. основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный подход основывается на принципе замещения, суть которого сводится к следующему: Разумный инвестор не заплатит за объект больше, чем стоит другой, доступный к приобретению и не худший по своим технико-экономическим параметрам объект.

Данный подход применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и сооружениями, так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и сооружениями. Условие применение подхода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого.

Одним из методов сравнительного подхода является метод сравнения продаж, данный метод предполагает следующую последовательность действий:

Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами – аналогами (далее – элементов сравнения);

Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;

Расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

К наиболее важным факторам стоимости, как правило, являются:

- Местоположение;
- Целевое назначение, разрешенное использование;
- Физические характеристики;
- Транспортная доступность;
- Инфраструктура;
- Площадь;
- Возможность снижения цены в результате торгов.
- К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:
- Условия финансирования сделок с земельными участками;
- Условия платежа при совершении сделок с земельными участками;
- Обстоятельства совершения сделки с земельными участками;

Изменение цен на земельные участки, за период от даты заключения договора с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для единицы измерения аналога, так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут быть рассчитываться в денежном или процентном выражениях.

Величины корректировок цен, как правило, определяют следующими способами:

Прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения;

Прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения;

Корреляционно-регрессионным анализом связи между изменениями элемента сравнения и изменением цен аналогов и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;

Определение затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения;
Экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

Формирование выборки объектов-аналогов

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), «объектом-аналогом Объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость».

Оценщиком был проведен анализ рынка земельных участков под промышленность пригорода города Казани Республики Татарстан, в ходе которого было подобрано несколько аналогов со схожим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с Объектом оценки. Данные об аналогах проанализированы и сведены в расчетную таблицу.

При подборе объектов аналогов для определения рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода в качестве объектов аналогов преимущественно рассматривались земельные участки, удовлетворяющие следующим требованиям:

- категория земель: земли сельскохозяйственного назначения,
- разрешенное использование: «для сельскохозяйственного производства».

Для выполнения оценки методом относительного сравнительного анализа продаж были подобраны следующие объекты-аналоги.

Скриншоты объектов-аналогов для расчета стоимости земельного участка.

Виды торгов



Торги

- Все
- В процессе подачи заявок
- В процессе рассмотрения заявок
- В процессе подведения итогов
- Отмененные/аннулированные
- Завершенные
- Приостановленные
- Архив

Антимонопольный контроль

- Реестр жалоб по торгам
- Реестр недобросовестных участников
- Получение разъяснений по вопросам применения федеральным антимонопольным органом антимонопольного законодательства
- Устранение нарушения антимонопольного законодательства

Аренда и продажа земельных участков

Информация о продаже земельных участков и заключении договоров аренды земельных участков размещается в соответствии с требованиями статей 39.11-39.13 и 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации.
Информация о проведении публичных торгов по продаже земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения размещается в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Расширенный поиск лотов, торги по которым не завершены либо завершены менее 3-х месяцев назад*

Организатор торгов

Наименование:

ИНН: Вид организатора торгов:

Организатор торгов**:

** Список можно ограничить с помощью полей "Наименование", "ИНН", "Вид организатора торгов"

Извещение

Номер извещения: Статус:

Форма торгов: Наличие жалоб:

Дата окончания срока подачи заявок с: по:

Дата публикации с: по:

Дата последнего изменения с: по:

Наличие изменений или разъяснений:

Параметры участка

Вид договора: Описание участка:

Тип извещения:

Страна размещения:

Местоположение:

Площадь (м²) с: по:

Валюта: Обременение:

Начальная цена с*: по:

Срок аренды (мес.) с: по:

Наличие фотографий:

Вид разрешенного использования: Предмет торга:

Ограничения:

*Для типа торгов "Аренда" поиск осуществляется по цене за месяц

Основная информация

- Регламент официального сайта
- Сайты субъектов РФ

Справочная информация

- О работе с сайтом
- Для организатора торгов
- Публичные мероприятия
- Полезная информация

Печать

Очистить

Скрыть расширенный поиск

Поиск

* Лоты, торги по которым завершены более 3-х месяцев назад, доступны в разделе Архив торгов

Все: найдено лотов 7

	Организатор торгов	Номер извещения Тип торгов Площадь	Описание границ земельного участка	Местоположение	Предмет торга	Начальная цена
	ПАЛАТА ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ САРМАНОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА	200516/0068512/01 Лот 7 (Аренда) 479 278 м² Договор аренды		Татарстан Респ, Сармановский р-н	Ежегодная арендная плата	0 руб.
	ПАЛАТА ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ РЫБНО-СЛОБОДСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА	150120/12953866/01 Лот 6 (Аренда) 414 473 м² Договор аренды	Земельный участок с кадастровым № 16:34:040801:153, площадью 414473 кв. м., категория: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: РТ, Рыбно-Слободский район, Биектауское сельское поселение	Татарстан Респ, Рыбно-Слободский р-н	Ежегодная арендная плата	10 438,05 руб.
	МУНИЦИПАЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "УПРАВЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВОМ" МАМАДЫШСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН	130815/0564252/01 Лот 7 (Аренда) 431 210 м² Договор аренды	согласно кадастровому паспорту	Татарстан Респ, Мамадышский р-н	Ежегодная арендная плата	13 000 руб.
	МУНИЦИПАЛЬНОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ ТЕТЮШСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН"	131119/0116628/01 Лот 24 (Аренда) 493 288 м² Договор аренды		Татарстан Респ, Тетюшский р-н	Ежегодная арендная плата	24 072,45 руб.
	МУНИЦИПАЛЬНОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ ТЕТЮШСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН"	131119/0116628/01 Лот 22 (Аренда) 452 257 м² Договор аренды		Татарстан Респ, Тетюшский р-н	Ежегодная арендная плата	29 577,61 руб.
	ПАЛАТА ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ МЕНДЕЛЕЕВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН	200220/14827463/01 Лот 2 (Аренда) 462 224 м² Договор аренды	Земельный участок с кадастровым номером 16:27:010501:513, площадью 462 224 кв. м., расположенный по адресу: РТ, Менделеевский муниципальный район, Абалачевское сельское поселение, категория – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства.	Татарстан Респ, Менделеевский р-н	Ежегодная арендная плата	32 101,45 руб.

Источник: <https://torgi.gov.ru/lotSearchArchive.html>

Согласно части II п. 5 ФСО №3 «При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

1. в отчете должна быть изложена информация существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
2. информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена.

В настоящем Отчете изложена информация, существенная с точки зрения Оценщика, сведения о предложениях представлены в открытых источниках сети интернет, указанные в объявлениях сведения были подтверждены в результате телефонных переговоров с продавцами, которые опубликовали вышеуказанные объявления, сделали пояснения о том, что все перечисленные характеристики соответствовали действительности на дату публикации.

Для того чтобы определить рыночную стоимость Объекта оценки, необходимо провести корректировку цен объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и Объектом оценки. Корректировки применяются в случае отличия объектов-аналогов от оцениваемого. Если отличий нет, поправка не применяется, т.е. равна нулю. При отличии объектов-аналогов в лучшую сторону, вносятся понижающие корректировки, при отличии в худшую сторону – вносятся повышающие корректировки.

Таблица 8.1. Описание объектов – аналогов

№	Элемент сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
1	Месторасположение	РТ, Рыбно-Слободский район, Биектауское сельское поселение	Татарстан Респ, Мамадышский р-н	РТ, Тетюшский р-н	РТ, Тетюшский р-н	атарстан Респ, Менделеевский р-н	РТ, Тетюшский р-н
2	Общая площадь	414473,00	431210,00	493288,00	452257,00	462244,00	489218,00
3	Общая стоимость	10438,05	13000	24072,45	29577,61	32101,45	35419,38
4	Цена за ед. общей площади	0,03	0,03	0,05	0,07	0,07	0,07
5	Передаваемые права	Ежегодная арендная плата					
6	Условия рынка	проведении публичных торгов по продаже земельных участков					
7	Условия продажи	Ежегодная арендная плата					
8	Месторасположение	РТ, Рыбно-Слободский район, Биектауское сельское поселение	Татарстан Респ, Мамадышский р-н	РТ, Тетюшский р-н	РТ, Тетюшский р-н	атарстан Респ, Менделеевский р-н	РТ, Тетюшский р-н
9	Рельеф местности	ровный, без резких перепадов высот					
10	Категория земель и Разрешенное использование	категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства
11	Инженерные коммуникации	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
12	Транспортная доступность	грунтовая дорога непосредственно к участку					

Таблица 8.2. Расчет стоимости земельного участка

При расчете независимым оценщиком коэффициентов, оказывающих влияние на расчетную стоимость недвижимости, берется во внимание субъективный фактор. Вес коэффициента, согласно стандартам оценки присваивается обоснованно и на основании результатов суждений, допущений, качества использованной информации.

№	Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
1	Месторасположение	РТ, Верхнеуслонский р/н, Октябрьское сельское поселение	РТ, Рыбно-Слободский район, Биектауское сельское поселение	Татарстан Респ, Мамадышский р-н	РТ, Тетюшский р-н	РТ, Тетюшский р-н	атарстан Респ, Менделеевский р-н	РТ, Тетюшский р-н
2	Общая площадь	444517,00	414473,00	431210,00	493288,00	452257,00	462244,00	489218,00
3	Общая стоимость	?	10438,05	13000	24072,45	29577,61	32101,45	35419,38
4	Цена за ед. общей площади		0,03	0,03	0,05	0,07	0,07	0,07
Корректировка на уторгование								
5	Скидка на торг		0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Сумма корректировки		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная цена		0,03	0,03	0,05	0,07	0,07	0,07
Корректировка на имущественные права								
6	Передаваемые права	Ежегодная арендная плата	Ежегодная арендная плата	Ежегодная арендная плата	Ежегодная арендная плата	Ежегодная арендная плата	Ежегодная арендная плата	Ежегодная арендная плата
	Сумма корректировки		0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Скорректированная цена		0,03	0,03	0,05	0,07	0,07	0,07
Корректировка на условия продажи								
7	Условия рынка		проведении публичных торгов по продаже земельных участков	проведении публичных торгов по продаже земельных участков	проведении публичных торгов по продаже земельных участков	проведении публичных торгов по продаже земельных участков	проведении публичных торгов по продаже земельных участков	проведении публичных торгов по продаже земельных участков
	Сумма корректировки		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная цена		0,03	0,03	0,05	0,07	0,07	0,07
Корректировка на условия продажи (финансирования)								
8	Условия продажи	Ежегодная арендная плата	Ежегодная арендная плата	Ежегодная арендная плата	Ежегодная арендная плата	Ежегодная арендная плата	Ежегодная арендная плата	Ежегодная арендная плата
	Сумма корректировки		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная цена		0,03	0,03	0,05	0,07	0,07	0,07
Корректировка на месторасположение								

9	Месторасположение	РТ, Верхнеуслонский р/н, Октябрьское сельское поселение	РТ, Рыбно-Слободский район, Биектауское сельское поселение	Татарстан Респ, Мамадышский р-н	РТ, Тетюшский р-н	РТ, Тетюшский р-н	атарстан Респ, Менделеевский р-н	РТ, Тетюшский р-н
	сумма корректировки		0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Скорректированная цена		0,03	0,03	0,05	0,07	0,07	0,07
Корректировка на площадь								
10	Общая площадь	444517,00	414473,00	431210,00	493288,00	452257,00	462244,00	489218,00
	Разница в площади зем/участка		1,07	1,03	0,90	0,98	0,90	0,88
	Скорректированная цена		0,03	0,03	0,05	0,07	0,07	0,07
Корректировка на рельеф местности								
11	Рельеф местности	ровный, без резких перепадов высот						
	Сумма корректировки		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная цена		0,03	0,03	0,05	0,07	0,07	0,07
Корректировка на категорию земель и разрешенное использование								
12	Категория земель и Разрешенное использование	категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства
	Сумма корректировки		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная цена		0,03	0,03	0,05	0,07	0,07	0,07
Корректировка на инженерные коммуникации								
13	Инженерные коммуникации	отсутствуют						
	Сумма корректировки		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная цена		0,03	0,03	0,05	0,07	0,07	0,07
Корректировка на транспортную доступность								
14	Транспортная доступность	грунтовая дорога непосредственно к участку						

	Сумма корректировки		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная цена		0,03	0,03	0,05	0,07	0,07	0,07
Корректировка на момент действия цены (на дату оценки)								
	Дата оценки/предложения	15.03.2020	актуально на дату оценки					
15	Сумма корректировки		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная цена		0,03	0,03	0,05	0,07	0,07	0,07
Согласование результатов								
16	Число вводимых корректировок		1	1	1	1	1	1
17	Весовой коэффициента	1,00	0,17	0,17	0,17	0,17	0,17	0,17
18	Цена за ед. общей площади				0,05			
19	Стоимость объекта				23030,18			

Для объектов недвижимого имущества основными ценообразующими параметрами (параметрами, которые формируют и влияют на рыночную стоимость объекта) являются следующие факторы:

1. Корректировка на торг;
2. Корректировка на передаваемые права;
3. Корректировка на условия финансирования;
4. Корректировка на особые условия;
5. Корректировки на месторасположение;
6. Корректировка на физические характеристики.

Процентные поправки к единице сравнения, обуславливают коэффициент, на который умножается цена единицы сравнения (1кв. м) объекта-аналога для учета отличия рассматриваемой характеристики оцениваемого объекта. Скорректированные цены единицы сравнения для объекта-аналога

$$Ц_{ЕПi} = Ц_{ЕП(i-1)} + Ц_{ЕДН} * K_i$$

Ц_{ЕПi} – цена единицы сравнения для объекта-аналога после i-ой процентной поправки;

Ц_{ЕДН} - цена единицы сравнения до внесения процентных поправок;

K_i- величина i-ой процентной поправки.

Процентная корректировка может быть выражена в виде коэффициентов и тогда цена 1 кв. м аналога приводится к стоимости 1 кв. м оцениваемого объекта по следующей формуле:

$$Ц_{ЕПi} = Ц^{(1)} * K^{1,2,..,i}$$

Абсолютные поправки к единице сравнения - поправки, равные величине в денежном выражении, которая добавляется к единице сравнения или вычитается из нее, вычисляется по формуле:

$$Ц_{ЕПi} = Ц_{ЕП(i+1)} + K_i$$

В качестве единицы сравнения была выбрана цена 1 кв.м. площади. Стоимость участка за единицу площади – традиционно является наиболее понятной величиной, позволяющим как профессионалам рынка недвижимости, так и рядовым покупателям и продавцам, сравнить участки между собой.

Поправки, имеющие относительный (процентный) характер применяются следующим образом:

$Соб = Сан * П$, где

Соб – стоимость объекта оценки; Сан – стоимость аналога; П – поправка.

Кроме того, выделяют абсолютные поправки, которые рассчитываются следующим образом:

$Соб = Сан +/- П$, где

Соб – стоимость объекта оценки; Сан – стоимость аналога; П – поправка.

1. Условия рынка. Данный элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости и, соответственно, на уровень цен продаж. Составляющими фактора времени являются инфляция или дефляция, изменения в законодательстве, изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др. Дата оценки март 2020 года, экспозиция объектов сравнения на рынке проходила в различные периоды, предшествовавшие дате оценки, но не более 6 месяцев. Корректировка не применялась.

2. Условия продажи. При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта-аналога и планируемой для Объекта оценки. При этом возможны варианты:

- Продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного) или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей.

- Платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентом денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передачи материальных ресурсов.

В этом случае осуществляется оценка рыночной стоимости упомянутого платежного средства и именно сумма, соответствующая этой стоимости (а не сумма, указанная в договоре купли-продажи недвижимости) считается ценой (или соответствующей частью цены) сделки.

В нашем случае сделки с объектами-аналогами и оцениваемым объектом предполагают платеж денежными средствами, таким образом, корректировка на условия финансирования не требуется.

3. Форма собственности. Качество прав для объектов-аналогов и Объекта оценки связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности. При прочих равных условиях стоимость продажи объекта недвижимости будет предельно высокой при абсолютной собственности. То есть, когда при сделке купли-продажи, покупателю передаются права собственности в полном объеме: владения, пользования, распоряжения. Введение тех или иных ограничений на право собственности объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а, следовательно, и цену продажи.

В результате сделки у объектов-аналогов передается право собственности. Имущественные права на объект оценки также право собственности. Корректировка не применялась.

4. Скидка на торг. В качестве объектов-аналогов земельных участков использованы аналоги, выставленные на торги на государственной торговой площадке <https://torgi.gov.ru>, данные земельные участки были выставлены с учетом повышения цены в результате торгов, и по условиям аукциона скидка на торг не предусматривается.

5. Корректировка на удаленность от ближайшего экономически развитого района (месторасположение).

Наименование ценообразующего фактора для земель сельс кохозяйственного назначения	аналог №1	аналог №2	аналог №3	аналог №4	аналог №5	аналог №6	аналог №7	Объект оценки	Влияние фактора на стоимость
Социально-экономическое развитие территории	9	9	9	9	9	9	9	9	10%
Удаленность от г. Казани	10	10	10	10	10	10	10	10	35%
Удобство подъезда автотранспорту	10	10	10	10	10	10	10	10	25%
Удаленность от крупной магистрали	10	10	10	10	10	10	10	10	15%
Экологическая обстановка	10	10	10	10	10	10	10	10	15%
Сумма баллов	49	49	49	49	49	49	49	49	100%
Итоговая оценка местоположения	9,8	9,8	9,8	9,8	9,8	9,8	9,8	9,8	
Корректировка на местоположение	1	1	1	1	1	1	1	1	

6. Корректировка на площадь земельного участка.

Площадь определяется по геодезическим координатам углов межевых знаков (поворотных точек) границы участка. Математически это есть площадь участка на поверхности проекции. Большие по величине объекты продаются на рынке за меньшую стоимость в расчете за 1 кв.м.

Матрица корректировок фактора масштаба для земель сельскохозяйственного**назначения**

Объект оценки	До 1 Га	1-10 Га	10-100 Га	100-500 Га	500-1 000 Га	1 000-1 500 Га	Свыше 1 500 Га
Объект-аналог							
До 1 Га	1,00	0,95	0,92	0,85	0,90	0,87	0,65
1-10 Га	1,05	1,00	0,97	0,90	0,95	0,92	0,70
10-100 Га	1,09	1,03	1,00	0,93	0,98	0,95	0,73
100-500 Га	1,18	1,11	1,08	1,00	1,05	1,02	0,80
500-1 000 Га	1,11	1,05	1,02	0,95	1,00	0,97	0,75
1 000-1 500 Га	1,15	1,09	0,95	0,98	1,03	1,00	0,78
Свыше 1 500 Га	1,54	1,43	1,37	1,25	1,33	1,28	1,00

7. Корректировка не вводилась в связи с одинаковыми характеристиками, как у оцениваемого объекта, так и у сопоставимых объектов по следующим показателям: категория земель, окружение.

8. Корректировка на транспортную доступность. Для земельных участков сельскохозяйственного назначения удаленность от магистрали играет большое влияние с учетом необходимости транспортировки продуктов производства, а также, непосредственная близость к магистрали может обуславливать коммерческий потенциал использования земельного участка. При этом в качестве магистрали рекомендуется учитывать тракты, шоссе, автомагистрали с асфальтированным покрытием, имеющие региональное значение.

Физическая и экономическая шкалы фактора " Удаленность от магистрали для земельных участков с/х назначения»

Вид объекта	Граничит с магистралью (до 100 м)	Расстояние до магистрали от 100 до 500м	Расстояние до магистрали от 500 до 1000 м	Расстояние до магистрали свыше 1000 м
Земли с/х с коммерческим потенциалом	1,05	1,00	0,95	-

9.Корректировка на конфигурацию земельного участка. Для обнесения забором загородного участка минимальный периметр – по квадрату, а максимальный – по сложной конфигурации. Есть наиболее привычные и удобные формы - квадрат или близкие к нему прямоугольники. Все остальные формы участков можно квалифицировать как:

1) участки близкие к идеальным с небольшими погрешностями, которые не приводят к ухудшению качества участка (т.е. позволяют разместить постройки и построить улучшения без особых проблем)

2) участки, форма которых приводит в физическим ограничениям по строительству. Например, очень сильно вытянутые прямоугольники - вписать в них нормальный дом стандартного проекта невозможно, требуются дополнительные затраты и т.п.

3) участки, которые кроме физических ограничений имеют еще определенные правовые неудобства, например земельные участки, которые состоят из нескольких _разорванных между собой частей одного участка. Или же участки очень неправильной формы, часть которых имеет сложный рельеф местности, например - обрыв/овраг. Такие участки имеют сложную конфигурацию. И как правило менее ликвидны на рынке. Корректировка не вводилась, различий по этому параметру нет.

10. Корректировка на рельеф местности – искажение поверхности земельного участка от горизонтальной плоскости.

Участок может иметь рельеф, форму которого можно исправить для целей будущего строительства, либо невозможную к исправлению форму рельефа или требующую существенных затрат на исправление. Стоимость таких участков значительно отличается от ровной формы участка (близкой к горизонтальной).

Физическая шкала фактора представлена 4 интервалами (Таблица ниже).

-участок неровный, эксплуатация под застройку невозможна

-участок неровный (склон с уклоном более 15 градусов), затрудняющий эксплуатацию либо требующий доп.затрат на мероприятия по выравниванию

-участок неровный (склон с уклоном до 15 градусов)

-участок равнинный

В качестве эталонного значения определено состояние объекта в части данного фактора – «участок равнинный».

Матрица корректировочных коэффициентов фактора «Инженерно-геологические условия (рельеф)» для земель сельскохозяйственного назначения

Объект оценки	участок неровный, застройка невозможна	Уклон более 15%, строительство возможно с учетом доп.мер	Уклон менее 15%	участок равнинный
Объект-аналог				
участок неровный, застройка невозможна	1,00	1,35	1,47	1,50
Уклон более 15%, строительство возможно с учетом доп.мер	0,74	1,00	1,12	1,15
Уклон менее 15%	0,68	0,89	1,00	1,03
участок равнинный	0,67	0,87	0,97	1,00

11. Корректировка на дату оценки (дату продажи/предложения) Корректировка на дату предложения не вводилась, так как все аналоги предлагаются на продажу, на дату осмотра объекта оценки.

12. Корректировка на наличие коммуникаций. Большое влияние на стоимость земельного участка оказывает наличие развитой инфраструктуры. Так, участки на освоенных территориях ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных.

По наличию коммуникаций неосвоенные земельные участки можно подразделить на следующие виды:

- участки, от которых коммуникации проходят далеко, то есть поблизости нет коммуникаций, к которым можно бы было подключиться. В данной ситуации необходимо проанализировать не только саму возможность подведения коммуникаций, но экономическую эффективность данного мероприятия.

- участки, с коммуникациями, проходящими «по границе», здесь речь идет об неосвоенных участках, граничащих с населенным пунктом, либо с уже построенными дачами, где уже подведены коммуникации. Однако, в данной ситуации может возникнуть вопрос о возможности получения технических условий на подключение, т.к. заявленной мощности, давления и т.д. может быть недостаточно.

- участки с подведенными коммуникациями. Наличие коммуникаций непосредственно на земельном участке или вдоль его границы. Как правило, это незастроенные земельные участки непосредственно в населенных пунктах или в садовых обществах.

Корректировка не вводилась, различий по этому показателю нет.

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

Наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех отобранных аналогов, к которым вводились меньшее количество и величина поправок. Иначе говоря, наибольший вес при согласовании результатов корректировок будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.

Таким образом, начальная цена годовой арендной платы за земельный участок, рассчитанная сравнительным подходом на дату оценки составляет округленно:

23 030 (Двадцать три тысячи тридцать) рублей

РАЗДЕЛ 9. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Ст. 21 ФСО-1 определяет, что Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Для оценки рыночной стоимости земли традиционно применяются методы, основанные на доходном походе: техника остатка для земли, метод предполагаемого использования (разбивки на участки) и метод капитализация земельной ренты.

Оценщиком проанализированы такие составляющие доходного подхода как: установление периода прогнозирования, исследование способности объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, заключение о способности объекта оценки приносить поток доходов в период после прогнозирования, прогноз денежных потоков.

Доходный подход не будет использован для оценки земельного участка в силу невыполнения условий применения данного подхода согласно ст. 21 ФСО-1.

РАЗДЕЛ 10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Согласование результатов расчетов по методам оценки и определение итогового показателя стоимости объекта – «это процесс логических рассуждений и принятия решения». Чем больше различие в результатах расчетов по каждому из трех методов, тем более жестким и обоснованным должно быть определение рейтингов каждого из методов.

Итоговая стоимость определяется как сумма произведений стоимостей, определенных указанными подходами на соответствующие весовые коэффициенты.

При определении рыночной стоимости оцениваемого объекта, был использован только сравнительный подход к оценке, как наиболее точный и объективный, основывающийся на рыночных данных.

Определение итоговой стоимости права требования годовой арендной платы за земельный участок.

Наименование объекта	Подход	Итоговый вес метода	Стоимость определенная подходом, руб.	Средневзв. стоимость, руб.	Итоговая стоимость (с учетом округлен.), руб.	Стоимость 1м2, руб.
Земельный участок	Затратный	не прим.	-	23 030,18	23 030	0,05
	Сравнительный	не прим.	23 030,18			
	Доходный	1	-			
Итого:					23 030	

РАЗДЕЛ 11. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Настоящая оценка была произведена в соответствии с Кодексом этики, федеральными стандартами оценки (ФСО 1, ФСО 2, ФСО 3) от 20.05.2015 г. и Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 8 июня 2015 года.

На основании информации, предоставленной и проанализированной в приведенном отчете, оценщик пришла к заключению, что начальная цена права требования годовой арендной платы за земельный участок, расположенный по адресу: Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный р-н, Октябрьское сельское поселение, кадастровый номер: 16:15:150601:794, по состоянию на 15 марта 2020 года (с округлением) составляет:

Наименование расчетной стоимости	Начальная цена требования годовой арендной платы за земельный участок, в рублях	Рыночная стоимость 1 кв. м
Земельный участок	23 030 (Двадцать три тысячи тридцать) рублей	0,05

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 арендной ставки на дату осуществления фактической сделки. Согласно п.26 федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», «Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев».

Отчёт собственноручно подписывается Оценщиком и заверяется печатью.

Оценщик
(Эксперт Center)

/ Л.А. Корчагина /

РАЗДЕЛ 12. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ.

1. Федеральный Закон от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями от 21 декабря 2001г., 21 марта, 14 ноября 2002г., 10 января, 27 февраля 2003г., 22 августа 2004г., 5 января, 27 июля 2006г., 5 февраля, 13, 24 июля 2007г., 30 июня 2008г., 7 мая, 17 июля, 27 декабря 2009г., 22 июля 2010г, 28 декабря 2010г., 1, 11 июля, 21, 30 ноября, 3 декабря 2011г., 28 июля 2012г., 7 июня 2013г., 2 июля 2013г., 23 июля 2013г., 12 марта 2014г., 4 июня 2014г., 23 июня 2014г., 21 июля 2014г., 31 декабря 2014г., 08 марта 2015г., 08 июня 2015г., 13 июля 2015г., 29 декабря 2015г., 26 апреля 2016г., 02 июня 2016 г., 23 июня 2016г., 3 июля 2016 г.).
2. ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297.
3. ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №298.
4. ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №299.
5. ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. № 611.
6. Свод стандартов и правил РОО 2015, утвержденный Советом РОО 07-Р от 23.12.2015г.
7. Правила деловой и профессиональной этики РОО, утвержденные Советом РОО 20.06.2007г.
8. Гражданский кодекс Российской Федерации.
9. Методическое положение по оценке объектов недвижимости, находящихся в государственной собственности Республики Татарстан и в собственности акционерных обществ, созданных в процессе приватизации государственного имущества, вклад государства в уставном капитале которых составляет 50 и более процентов/ Утверждено Постановлением ГКИ РТ от 6 июня 2000г. № 94.
10. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков (утв. распоряжением Минимущества РФ от 6 марта 2002г. №568-р).
11. Медведева О.Е. Методические рекомендации по оценке стоимости земли.
12. Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. – М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003.-704 с.
13. Правила оценки физического износа жилых зданий: ВСН 53-86(р) Госгражданстроя. - М.: Прейскурантиздат, 1988.
14. Ким Е.П. Техническая инвентаризация зданий жилищно-гражданского назначения. Практическое руководство. - М.: "Экспертное бюро-М", 1997. - 224с.
15. Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости – М.: Техносфера, 2011. - 504 с.
16. Справочник КО-ИНВЕСТ «Общественные здания-2011».
17. Лейфер Л.А. Справочники оценщика недвижимости-2016. – ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», - Нижний Новгород, 2016г.
18. Материалы интернет-сайтов

РАЗДЕЛ 13. ПРИЛОЖЕНИЯ
Документы оценщика

Форма № **Р 6 1 0 0 1**

Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей внесена запись о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя

КОРЧАГИНА ЛЮДМИЛА АЛЕКСЕЕВНА
(фамилия, имя, отчество)

" 13 " ноября " 2010 " за основным государственным регистрационным номером записи о государственной регистрации индивидуального предпринимателя

3 1 0 1 6 7 3 3 1 7 0 0 5 1

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №8 по Республике Татарстан
(наименование регистрирующего органа)

Должность уполномоченного лица регистрирующего органа

Заместитель начальника инспекции ФНС РФ _____
М.П. _____
Точилин А.В.
(подпись, Ф.И.О.)


серия 16 №005854873

ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ“
СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций (далее: 5 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик: _____
Корчагина Людмила Алексеевна
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 9201 № 881956, выдан 06.08.2010г.
Отделением УФМС России по Республике Татарстан в Верхнеуслонском районе

включен в реестр членов РОО:
« 04 » марта 2011г., регистрационный № 007212

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.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
Выдано « 05 » марта 2014 года.

Президент _____
С.А. Табакова


9016991 *


ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☎ 107078, г. Москва, в/л 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@arocoo.ru; http://www.arocoo.ru

Член Международной федерации оценщиков (IFAO) | Ассоциацией член Европейской палаты оценщиков (EPCVA) | Член Международного союза оценщиков (МСО) | Член Национального союза оценщиков (НСО)

Некоммерческое партнерство "Союз оценщиков Республики Татарстан"


Некоммерческое партнерство
Союз оценщиков Республики Татарстан

Татарстан Республикасынын бая биручелар берлеге" коммерциячел буллаган партнерлыгы

Тел.: (843) 236-57-53 | 420043, РТ, г. Казань, ул. Вишневского, 26 | ИНН/КПП: 1655226459/165501001

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Корчагиной Людмилы Алексеевны
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Корчагина Людмила Алексеевна является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков за регистрационным № **007212** « 04 » марта 2011г.

Дата выдачи « 04 » марта 2014г.

Президент саморегулируемой организации оценщиков _____
С.А. Табакова



ВЫПИСКА
из реестра Некоммерческого партнерства «Союз оценщиков Республики Татарстан»

№ **В0040-03/17** от 20 марта 2017 г.

Некоммерческое партнерство «Союз оценщиков Республики Татарстан» (Партнерство), регистрационный № 1121600004272 в Едином государственном реестре юридических лиц от 10.08.2012г., уведомляет, что решением Правления Партнерства **индивидуальный предприниматель Корчагина Людмила Алексеевна, ОГРН 310167331700051** принят в члены Некоммерческого партнерства «Союз оценщиков Республики Татарстан» и включен в реестр 20 марта 2017 года за регистрационным № 0040.

Основание: протокол заседания Некоммерческого партнерства «Союз оценщиков Республики Татарстан» № 5 от 20 марта 2017 г.

Президент Партнерства _____
А. В. Лисичкин



Копия выписки из ЕГРН объекта оценки (земельного участка)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах

Стр. 1 из 2

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

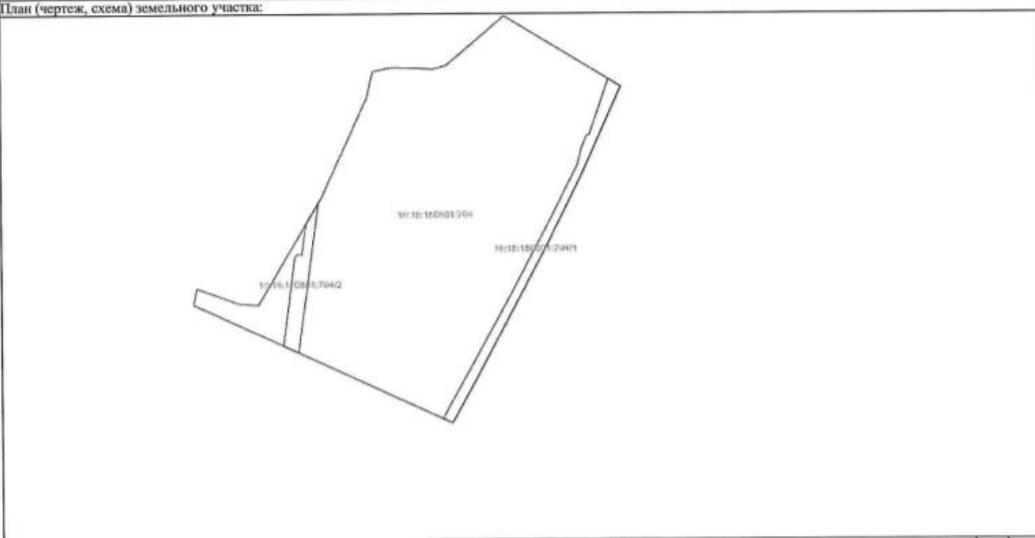
Земельный участок	
<small>(код объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер: 16:15:150601:794	
Номер кадастрового квартала:	16:15:150601
Дата присвоения кадастрового номера:	11.02.2019
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный р-н, Октябрьское сельское поселение
Площадь:	444517 +/- 5834 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	1435789.91
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	Сельскохозяйственное использование
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Исполнительный комитет Верхнеуслонского муниципального района Республики Татарстан 0620 01-02-2019 01.02.2019. Сведения необходимые для заполнения раздела 2 отсутствуют.
Получатель выписки:	
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>
<small>(инициалы, фамилия)</small>	

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
<small>(код объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела 3	Всего листов раздела 3 : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер: 16:15:150601:794	
План (чертеж, схема) земельного участка:	
	
Масштаб 1:	Условные обозначения:
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>
<small>(инициалы, фамилия)</small>	

М.П.

Лист согласования к документу № 236 от 23.03.2020
Инициатор согласования: Соболева С.А. Ведущий специалист
Согласование инициировано: 20.03.2020 16:50

Лист согласования

Тип согласования: **смешанное**

№	ФИО	Срок согласования	Результат согласования	Замечания
Тип согласования: параллельное				
1	Салихов Е.М.		Согласовано 23.03.2020 - 09:21	-
2	Потапова Л.П.		Согласовано 23.03.2020 - 14:08	-
3	Манапова Н.Ю.		Согласовано 23.03.2020 - 08:36	-
Тип согласования: последовательное				
4	Тимиряев В.С.		 Подписано 23.03.2020 - 14:19	-