



ЭКСПЕРТ

ОЦЕНКА · ЭКСПЕРТИЗА · КОНСАЛТИНГ

ООО «ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ОЦЕНКИ «ЭКСПЕРТ»

ИНН 1660085370, КПП 165501001
420061, РТ, г.Казань, ул.Н.Ершова, д.1А, офис 337
Тел/факс.: + 7 (843) 233-45-45,
e-mail: kazan@expert-cno.ru

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №21-АБК/22

рыночной (справедливой) стоимости земельных участков

Объект оценки:	Земельные участки
Вид стоимости:	Рыночная (справедливая) стоимость
Заказчик оценки:	ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ рентным «АК БАРС – Горизонт»
Собственник объекта оценки:	Владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «АК БАРС-Горизонт», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Оценщики:	Носова Ирина Петровна
Исполнитель/юридическое лицо, с которым оценщики заключили трудовой договор:	ООО «Центр Независимой Оценки «Эксперт»
Дата проведения оценки:	23.03.2022г.
Дата составления отчета:	31.03.2022г.
Порядковый номер отчета:	21-АБК/22

Казань-2022

Генеральному директору
ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ рентным «АК БАРС – Горизонт»
Гайзатуллину Р.Р.

Уважаемый Рамиль Ринатович!

На основании Договора №ПИФ/686/311011-Э от 31.10.2011г. специалисты ООО «ЦНО «Эксперт» провели оценку рыночной (справедливой) стоимости земельных участков, расположенных по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, кв-л. 160304, 129

Вид стоимости – справедливая, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13, введенным в действие на территории Российской Федерации. Назначение оценки - в целях подготовки финансовой отчетности компании в соответствии с МСФО (IFRS) 13.

Все стоимостные оценки выполнены в текущих ценах, сложившихся на рынке по состоянию на «23» Марта 2022 года.

Развернутая характеристика объекта представлена в прилагаемом отчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Оценка проведена в соответствии с требованиями №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Стандартами оценки №№1,2,3,7 утвержденными Министерством экономического развития и торговли Российской Федерации приказами от 20 мая 2015г. №№297,298,299 и №611 от 25.09.2015г., а так же Свода Стандартов Оценки Экспертного Совета, также МСФО (IFRS) 13.

Основываясь на проведенных исследованиях и расчетах, оценщики пришли к выводу, что рыночная стоимость соответствует справедливой стоимости объектов оценки, по состоянию на дату оценки – «23» Марта 2022 года составляет:

№ п/п	Наименование объекта/ функциональное назначение	Разрешенное использование	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
1	Земельный участок, категория земель: для сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 9253 кв.м. кадастровый номер: 16:24:160304:802, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, кв-л. 160304, 129	для сельскохозяйственного производства	5 172 427,0
2	Земельный участок, категория земель: для сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 92488 кв.м. кадастровый номер: 16:24:000000:6850, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, кв-л. 160304, 129	для сельскохозяйственного производства	51 700 792,0
	ИТОГО, руб.		56 873 219,0

Рыночная (справедливая) стоимость составила:

56 873 219 рублей РФ, НДС не облагается

**Пятьдесят шесть миллионов восемьсот семьдесят три тысячи двести девятнадцать
рублей, НДС не облагается**

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям,
пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим Вас за возможность оказать услуги для Вашей организации

Исполнительный директор
ООО «ЦНО «Эксперт»



Магсумов Т.Ф.

Содержание

СОДЕРЖАНИЕ.....	4
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	6
1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	6
1.2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	6
1.3. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	6
2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	7
3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
3.1. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	7
3.2. ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ, УЧИТЫВАЕМЫЕ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	8
3.3. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ	8
3.4. ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ (ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ).....	8
3.5. ОГРАНИЧЕНИЯ, СВЯЗАННЫЕ С ПРЕДПОЛАГАЕМОМ ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	9
3.6. ВИД СТОИМОСТИ	9
3.7. ДАТА ОЦЕНКИ.....	9
3.8. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ УСЛОВИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА.....	10
4. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	17
5. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	17
6. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	17
6.1. СВЕДЕНИЕ О ЗАКАЗЧИКЕ- ЮРИДИЧЕСКОЕ ЛИЦО.	17
6.2. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, ЗАКЛЮЧИВШЕМ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР С ОЦЕНЩИКОМ.....	17
6.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	18
6.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ.....	18
7. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ).....	18
8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	19
9. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
10. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	20
11. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
11.2. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.....	25
11.3. Информация о текущем использовании объекта оценки.....	25
11.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.	25
11.5. В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу- реквизиты юридического лица и балансовая стоимость объекта (ст.11 ФЗ-135).	38
12. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	38
13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	50
Обзор подходов.....	51
14. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	59
14.1.Выбор объектов-аналогов	59

14.2. Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения	60
14.3. Выбор единиц сравнения.....	60
16. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	67
16.1. Описание процедуры согласования.	67
16.2. Обоснование выбора использованных весов.	67
17. ОБЩЕЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	69
18. ПРИЛОЖЕНИЕ.....	70

1. Основные факты и выводы

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объектами оценки являются земельные участки, расположенные по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, кв-л. 160304, 129.

Точное описание объектов оценки представлено в разделе в разделе 11 данного Отчета об оценке.

1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

При оценке рыночной (справедливой) стоимости объектов оценки была изучена возможность применения доходного, затратного и сравнительного подходов. Ниже отражены результаты:

Таблица 1 *Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке*

№ п/п	Наименование объекта/ функциональное назначение	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
1	Земельный участок, категория земель: для сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 9253 кв.м. кадастровый номер: 16:24:160304:802, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, кв-л. 160304, 129	5 172 427,0	не применялся	не применялся	5 172 427,0
2	Земельный участок, категория земель: для сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 92488 кв.м. кадастровый номер: 16:24:000000:6850, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, кв-л. 160304, 129	51 700 792,0	не применялся	не применялся	51 700 792,0
	ИТОГО, руб.	56 873 219,0	не применялся	не применялся	56 873 219,0

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

В результате выполненных работ оценщики пришли к выводу, что рыночная (справедливая) стоимость земельных участков, по состоянию на «23» Марта 2022г., составила:

Таблица 2 **Итоговая стоимость**

№ п/п	Наименование объекта/ функциональное назначение	Разрешенное использование	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
1	Земельный участок, категория земель: для сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 9253 кв.м. кадастровый номер: 16:24:160304:802, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, кв-л. 160304, 129	для сельскохозяйственного производства	5 172 427,0
2	Земельный участок, категория земель: для сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 92488 кв.м. кадастровый номер: 16:24:000000:6850, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, кв-л. 160304, 129	для сельскохозяйственного производства	51 700 792,0
	ИТОГО, руб.		56 873 219,0

Рыночная (справедливая) стоимость составила:

56 873 219 рублей РФ, НДС не облагается

Пятьдесят шесть миллионов восемьсот семьдесят три тысячи двести девятнадцать рублей, НДС не облагается

1.4. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

При проведении оценки Объекта оценки Оценщик установил следующие ограничения и пределы применения полученного результата оценки:

- Итоговая стоимость рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки, указанная в отчете, определена исходя из предполагаемого использования настоящего Отчета, а именно с целью для подготовки финансовой отчетности компании в соответствии с МСФО (IFRS) 13 и не может быть использована иначе, чем в соответствии целью оценки.
- Результаты оценки действительны в течении шести месяцев с даты составления отчета, если в порядке, установленном Законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

2. Основание для проведения оценки

Договор ПИФ/686/311011-Э от 31.10.2011г. на проведение оценки между Заказчиком – ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ рентным «АК БАРС – Горизонт» и Исполнителем – ООО «Центр независимой оценки «Эксперт».

3. Задание на оценку

3.1. Объект оценки

3.1.1 Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)

Объектами оценки являются земельные участки, по состоянию на «23» Марта 2022г.

Таблица 3 Характеристика земельных участков

№ п/п	Наименование объекта/ функциональное назначение	Права на земельный участок	Кадастровый номер	Категория земель	Разрешенное использование
1	Земельный участок, категория земель: для сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 9253 кв.м. кадастровый номер: 16:24:160304:802, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, кв-л. 160304, 129	общая долевая собственность	16:24:160304:802	для сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
2	Земельный участок, категория земель: для сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 92488 кв.м. кадастровый номер: 16:24:000000:6850, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, кв-л. 160304, 129	общая долевая собственность	16:24:000000:6850	для сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства

3.1.2. Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики:

- Выписка из ЕГРН от 23.03.2022г.

3.2. Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки

В рамках настоящего Отчета оценивается право общей долевой собственности.

Общая долевая собственность представляет собой отношения по принадлежности составляющего единое целое имущества одновременно нескольким лицам с определением их долей в праве на данное имущество. Размер долей конкретных участников отношений общей долевой собственности определяется либо законом, либо соглашением участников общей долевой собственности. Если размер долей участников долевой собственности не может быть определен на основании закона и не установлен соглашением ее участников, доли признаются равными.

Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки

Объекты оценки имеют обременение - доверительное управление.

3.3. Цель оценки

Целью оценки является определение рыночной (справедливой) стоимости земельных участков в целях подготовки финансовой отчетности компании в соответствии с МСФО (IFRS) 13.

3.4. Предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи проведения оценки)

Предполагается, что результаты оценки будут использованы Заказчиком для подготовки финансовой отчетности компании в соответствии с МСФО (IFRS) 13.

Недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе итоговой величины стоимости объекта оценки, а также любых промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей оценки.

Ни весь отчет, ни какая-либо его часть не могут быть представлены Заказчиком для использования в целях рекламы или для прочих целей, отличных от целей написания данного отчета и предполагаемого использования результатов оценки (согласно заданию на оценку).

3.5. Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки

- Специалисты, выполнившие оценку объекта оценки (далее – «Оценщик») и подготовившие данный Отчёт (далее – «Отчёт»), являются полномочными представителями Оценочной организации, имеют необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки.
- В процессе подготовки Отчёта Оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству.
- Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговорённых в Отчёте.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения.
- Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчёта не могут использовать Отчёт (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- Отчёт содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оно перейдёт из рук в руки по цене, равной указанной в Отчёте стоимости.
- Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- В данном Отчёте итоговая стоимость действительна только для найденного наиболее эффективного использования. Стоимости, приписанные элементам, входящих в состав объекта оценки, не могут использоваться в сочетании с любой другой оценкой и являются недействительными, если используются таким образом;
- Владение этим Отчётом или его копией не влечёт за собой права на его опубликование целиком или по частям;
- Оценщик в дальнейшем не обязан давать какие-либо консультации, показания или присутствовать в суде по вопросам данного имущества, если соглашение об этом не было достигнуто предварительно;
- Ни весь Отчёт, ни любая его часть (особенно выводы, имеющие отношение к стоимости, информация о личности Оценщика или фирмы, с которой оценщик связан) не могут разглашаться публично или в СМИ без предварительного письменного согласия Оценщика.

3.6. Вид стоимости

В рамках настоящей оценки определялась рыночная стоимость.

В соответствии с п.6 ФСО N 2 "Цель оценки и виды стоимости" Рыночная стоимость - это и есть Справедливая стоимость.

Справедливая стоимость (МСФО IFRS 13, параграф 24) - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки.

П.6 ФСО 2 звучит следующим образом: " При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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". Таким образом, определенная рыночная стоимость в отчете соответствует справедливой стоимости.

3.7. Дата оценки

Датой определения стоимости объекта оценки является «23» Марта 2022 г. Все расчеты выполнены на дату определения стоимости.

Работы по определению рыночной (справедливой) стоимости объекта проводились в период с «23» Марта 2022 года по «31» Марта 2022 года. Дата составления отчета «31» Марта 2022 года.

3.8. Допущения и ограничения условия, на которых должна основываться оценка

В данной работе определяется рыночная (справедливая) стоимость земельных участков, которые находятся на стадии переоформления категории земельных участков в земли населенных пунктов и земли промышленности, поэтому при определении рыночной (справедливой) стоимости земельных участков учитывается будущая категория земельных участков.

Таблица 4 *Перспективная категория земель для земельных участков в Лаишевском районе*

№	Расположение	Кадастровый номер	Площадь, м2	Перспективная категория земель
1	Большекабанское сельское поселение	16:24:160304:130	27 145	Земли промышленного назначения
2	Большекабанское сельское поселение	16:24:160304:129	101 741	Земли промышленного назначения
3	Габишевское сельское поселение	16:24:090705:63	1 619 263	Земли промышленного назначения
4	Никольское сельское поселение	16:24:050802:499	1 785 225	Земли промышленного назначения
5	Никольское сельское поселение	16:24:050801:2122	512 615	Земли промышленного назначения
6	Столбищенское сельское поселение	16:24:000000:1180	14 375 710	Земли промышленного назначения
7	Столбищенское сельское поселение	16:24:150301:682	703 055	Земли населенных пунктов
8	Песчано-Ковалинское сельское поселение	16:24:090704:366	1 795 851	Земли населенных пунктов
9	Песчано-Ковалинское сельское поселение	16:24:090704:367	2 737 606	Земли населенных пунктов
10	Столбищенское сельское поселение	16:24:150301:630	9 632	Земли промышленного назначения
11	Столбищенское сельское поселение	16:24:150301:105	5 785 170	Земли промышленного назначения
12	Лаишевское городское поселение	16:24:170301:213	303 405	Земли промышленного назначения
13	Лаишевское городское поселение	16:24:170301:215	112 901	Земли промышленного назначения
14	Лаишевское городское поселение	16:24:170301:231	38 295	Земли промышленного назначения
15	Лаишевское городское поселение	16:24:170301:232	61 044	Земли промышленного назначения

Развитие опирается на основные точки роста:

- аэропортовый комплекс г. Казань;
- инфраструктурный проект Смарт Сити Казань.

На данный момент проектируется три крупных земельных массива:

- FLY CITY RESIDENTIAL;
- FLY CITY INNOVATION;
- FLY CITY LOGISTIC.

Массив FLY CITY RESIDENTIAL состоит из двух земельных участков в Песчано-Ковалинском сельском поселении:

- 16:24:090704:366 площадью 1 795 851 м²;
- 16:24:090704:367 площадью 2 737 606 м².

Жилищная застройка в данном территориальном районе в первую очередь обусловлена близостью к рекреационной зоне и развивающейся социальной инфраструктуре.

Массив FLY CITY INNOVATION (см. Проект 5.1) состоит из четырех земельных участков:

- 16:24:090705:63 площадью 1 619 263 м²;

- 16:24:000000:1180 площадью 14 375 710 м² (часть участка);
- 16:24:150301:105 площадью 5 785 170 м²;
- 16:24:150301:682 площадью 703 055 м².

Концепция данного проекта заключается в развитии высокотехнологичных экологических производств на основе имеющегося экономического потенциала аэропортового комплекса.

Массив FLY CITY LOGISTIC (см. Проект 5.2) проектируется на части земельного участка 16:24:000000:1180 площадью 14 375 710 м².

Концепция данного проекта заключается в развитии логистической инфраструктуры на основе имеющегося экономического потенциала аэропортового комплекса.

Участки 16:24:160304:130 и 16:24:160304:129 удачно расположены на основной транспортной развязке по дороге в аэропорт вблизи населенных пунктов Большие и Малые Кабаны. В перспективе здесь планируется развитие общественно-деловой зоны с размещением предприятий и организаций, направленных на оказаний услуг придорожного сервиса.

Земельный участок 16:24:050802:499 площадью 1 785 225 м² и земельный участок 16:24:050801:2122 площадью 512 615 м², расположенные между населенными пунктами Пиголи, Сапуголи, Тарлаши, Орёл и Габишево, привязаны к транспортным путям регионального значения в приближенности к аэропортовому комплексу и земельному массиву FLY CITY INNOVATION и будут развиваться в качестве производственного и общественно-делового кластеров.

Участок 16:24:150301:630 расположен в непосредственно близи от аэропортового комплекса. В перспективе здесь планируется развитие общественно-деловой зоны с размещением предприятий и организаций, ориентированных на обслуживание работников аэропорта и приезжающих гостей города.

В рамках развития Долгосрочного плана развития земельные участки 16:24:170301:213, 16:24:170301:215, 16:24:170301:231, 16:24:170301:232, расположенные в границах Лаишевского городского поселения планируется развивать как земли промышленного назначения, так как их расположение не мешает развитию рекреационного потенциала населенного пункта и в то же время удовлетворяет запрос на экономическое развитие в других отраслях.

Для поддержки реализации вышеописанных проектов, а также с целью дальнейшего развития данных территорий утверждены:

- Перечень поручений Президента Республики Татарстан Р.Н. Минниханова по вопросу изменения категории земельных участков, расположенных в Лаишевском муниципальном районе от 16.12.2015г;

- Перечень поручений Президента Республики Татарстан Р.Н. Минниханова по вопросу включения земельных участков в границы населенных пунктов Лаишевского муниципального района Республики Татарстан от 16.12.2015г;

В рамках Долгосрочного плана развития земельный участок в Зеленодольском районе (16:20:111001:158, площадь 91 000 м²) планируется развивать как земли населенных пунктов. В связи с этим утвержден Перечень поручений Президента Республики Татарстан Р.Н. Минниханова по вопросу включения земельного участка в границы населенного пункта Айша Зеленодольского муниципального района Республики Татарстан от 16.12.2015г.

Перспективное месторасположение рядом с г. Зеленодольск по направлению в г.Казань будет способствовать развитию жилищного строительства в связи с расширением Казанской городской агломерации.

В рамках Долгосрочного плана развития земельные участки в Верхнеуслонском районе планируется развивать как земли населенных пунктов:

- 16:15:090401:470 площадью 328 000 м²;
- 16:15:090401:471 площадью 328 000 м²;
- 16:15:090401:472 площадью 410 000 м².

В связи с этим утвержден Перечень поручений Президента Республики Татарстан Р.Н. Минниханова по вопросу включения земельного участка в границы населенного пункта Куралово Верхнеуслонского муниципального района Республики Татарстан от 16.12.2015г.

В перспективе, так как Верхнеуслонский район обладает большим потенциалом рекреационных зон, жилье на данной территории будет востребовано жителями Казанской городской агломерации.

В рамках Долгосрочного плана развития земельный участок (16:18:060301:432 площадью 536 382 м²) в Елабужском районе планируется развивать как земли населенных пунктов. В связи с этим утвержден Перечень поручений Президента Республики Татарстан Р.Н. Минниханова по вопросу

включения земельного участка в границы населенного пункта Бехтерево Елабужского муниципального района Республики Татарстан от 16.12.2015г.

Активное развитие Особой экономической зоны Алабуга требует дополнительных трудовых ресурсов в максимальной приближенности к рабочим местам. Этому условию полностью соответствует вышеуказанный земельный участок, который в перспективе позволит закрыть часть такой потребности.

Также представлены генеральные планы проектируемых объектов.

Рис. 3.1 Генеральный план FLY CITY INNOVATION

Рис. 3.2 Генеральный план FLY CITY LOGISTIC

Рис. 3.3 Генеральный план FLY CITY RESIDENTIAL

Рис. 3.4 Схема основных проектируемых транспортных магистралей



Рис. 3.1 Генеральный план FLY CITY INNOVATION



Рис. 3.2 Генеральный план FLY CITY LOGISTIC



Рис. 3.3 Генеральный план FLY CITY RESIDENTIAL

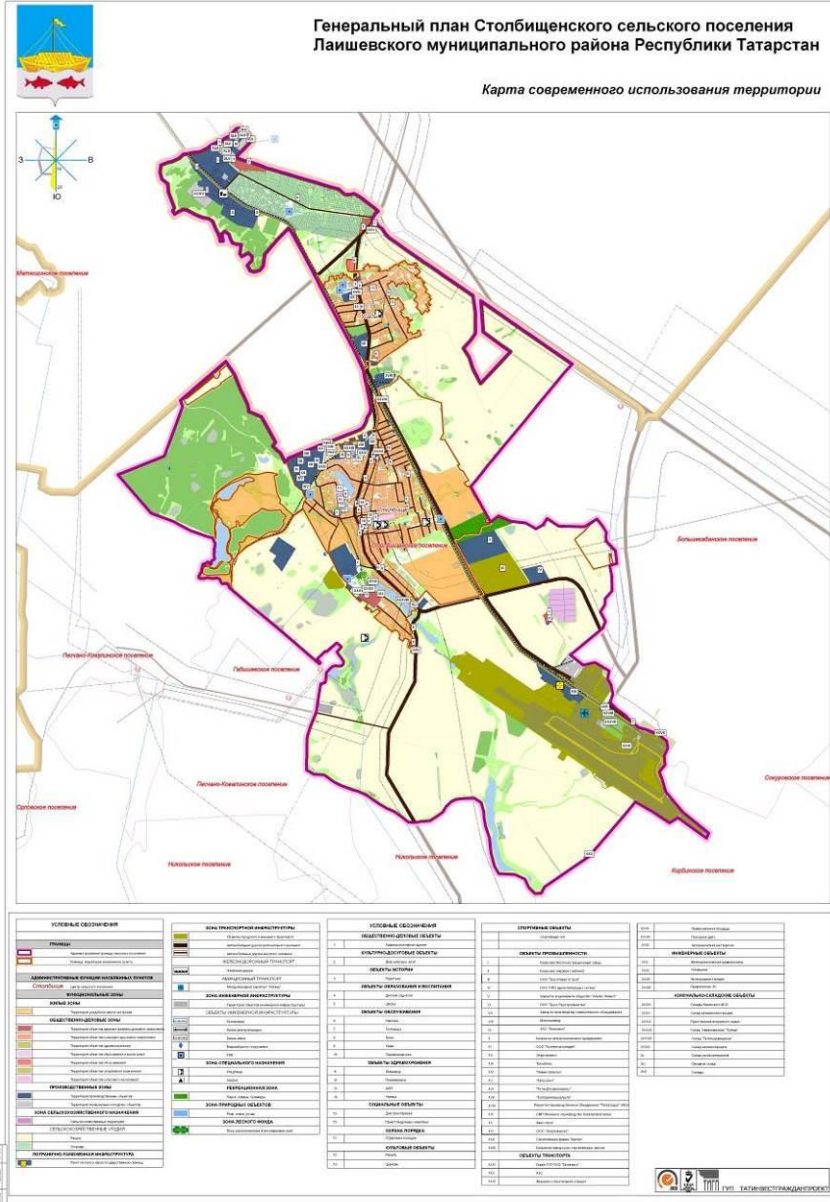


Рис. 3.4 Схема основных проектируемых транспортных магистралей Лаишевского муниципального района

3.9. Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки

Отсутствуют.

4. Заявление о соответствии

Подписавший данное заключение оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

- оценщик имел опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- использованные факты, относящиеся к объекту оценки, являются, насколько известно оценщику, верными и правильными, и полностью основываются на информации Заказчика;
- содержащиеся в заключении анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего заключения;
- оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в заключении;
- в процессе анализа данных, ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи оценщику, подписавшему настоящий отчет, за исключением случаев, специально оговоренных в отчете;
- ответственность оценщика при осуществлении оценочной деятельности застрахована в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- дата оценки 23.03.2022г.

Оценщик

Носова И.П.

5. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

Таблица 5 План процесса оценки

Заключение с Заказчиком договора об оценке	Проведено
Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено
Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик Объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки	Проведено
Составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Проведено
Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки	Проведено
Осуществление расчетов	Проведено
Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки	Проведено
Составление и передача Заказчику Отчета об оценке	Проведено

6. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

6.1. Сведение о заказчике- юридическое лицо

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ рентным «АК БАРС – Горизонт»
ОГРН и дата присвоения	1021401047799, дата присвоения ОГРН от 15.08.2002г.
Место нахождения, реквизиты заказчика	РТ, г.Казань, ул.Меридианная, д.1а

6.2. Сведения о юридическом лице, заключившем трудовой договор с оценщиком

Наименование оценочной компании с указанием организационно-правовой формы	Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой оценки «Эксперт».
Юридический адрес	420061, г.Казань, ул.Н.Ершова, д.1А, 3 этаж, офис 337

Почтовый адрес	420061, г.Казань, ул.Н.Ершова, д.1А, 3 этаж, офис 337
ОГРН	1051680042270
Дата присвоения ОГРН	05.12.2005г.
Банковские реквизиты	Р/счет 40702810000020002603 в ПАО «АК БАРС» БАНК 420066,г.Казань,ул.Декабристов 1; к/счет 30101810000000000805, БИК 049205805 ИНН 1660085370
Контактные телефоны	+ 7/843/233-45-45
e-mail	kazan@expert-cno.ru
Сведения о страховании ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Договор №433-548-111417/21 от 09.11.2021, выдан СПАО «Ингосстрах», период действия с 09.11.2021г. по 08.11.2022г., страховая сумма 500 000 000 (пятьсот миллионов) рублей

6.3. Сведения об оценщике

Оценщик	Носова Ирина Петровна
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ПП №060005887, регистрационный номер 100 выдан Институтом непрерывного образования ГОУ ВПО «Университет управления» ТИСБИ «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» от 13.01.2015г.;
Квалификационный аттестат	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №024338-1 от 08.07.2021г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» №1757, 23.01.2019г. (Регистрационный номер 1757, включен в реестр членов 17.08.2015г.)
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	Договор №433-548-086669/21 от 29.09.2021г. выдан СПАО «Ингосстрах», срок действия с 03.10.2021г. по 02.10.2022г., страховая сумма 5 000 000 рублей
Квалификация по диплому	Оценщик
Стаж	14 лет
Сведения о трудовом договоре с юридическим лицом	Б/н от 01.05.2017г.
Степень участия	Полностью выполнен Носовой И.П.

6.4. Сведения об иных привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах.

Не привлекались.

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

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета.

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
2. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме тех, что оговорены в Отчете.
3. Сведения, полученные оценщиками и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Однако оценщики не могут гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации. Все правоустанавливающие документы, предоставленные Заказчиком для проведения оценки являются простыми копиями, сделанными с оригиналов документов

4. Все расчеты были выполнены с использованием полной точности значений. В итоговых расчетных таблицах значения приводятся без указания полного количества «знаков после запятой».
5. Ни Заказчик, ни оценщики не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
6. От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
7. Мнение оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.
9. Оценщик провел визуальную инспекцию объекта оценки и отметил в данном отчете все видимые важные дефекты, которые могли быть замечены. Оценщик не берет на себя ответственность за оценку таких дефектов в состоянии имущества, которые невозможно обнаружить обычным визуальным осмотром или путем изучения технической документации. Таким образом, предполагается, что отсутствуют какие-либо скрытые дефекты, кроме обнаруженных, оказывающих влияние на Объект оценки.
10. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, является рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если со дня составления отчета об оценке до дня совершения сделки с объектом оценки или дня представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
11. Результат оценки достоверен лишь в рамках той задачи оценки, которая была сообщена оценщику Заказчиком при заключении договора на оценку.
12. Цена, установленная в случае заключения реальной сделки, может значительно отличаться от стоимости, определенной в настоящем отчете, вследствие таких факторов как: мотивы сторон, объем и качество рекламы, умение сторон вести переговоры, условия сделки, качество проведения торгов, и иные существенные факторы, непосредственно относящиеся к Объекту оценки и не представленные Оценщику.
13. Оценщик особо обращает внимание Заказчика на то, что ни одна сделка на рынке не должна пройти точно по установленной стоимости. Реальные сделки на рынке происходят и должны происходить по ценам, для которых характерен значительный разброс. Для определения наиболее точной стоимости объекта оценки рекомендуется провести аукцион по продаже данного имущества.
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.

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

Перечень использованных Федеральных стандартов	1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №297 от 20.05.2015г; 2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №297 от 20.05.2015г; 3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от №297 от 20.05.2015г; 4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от №611 от 25.09.2014г.; 5. «Федеральный Закон от 29 июля 2598г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации". 6. Гражданский кодекс Российской Федерации. 7. Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства
--	---

	«Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет». 8. "Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н) (ред. от 11.07.2016)
Перечень использованных литературных источников	Регулирование вопроса изъятия земельных участков в целях размещения олимпийских объектов федерального значения и предоставляемых в рамках Федерального закона № 310-ФЗ осуществляется на основании следующих нормативно-правовых актов: 1. Гражданский кодекс РФ - ст. 279-283; 2. Земельный кодекс РФ - ст. 49, 55; 3. Налоговый кодекс РФ; 4. «Оценка недвижимости» под ред. проф. А.Г.Грязновой, д.э.н. проф. М.А.Федотовой,., Москва, «Финансы и статистика», 2005год, стр.496. 5. Тарасевич Е. И. «Оценка недвижимости», СПб.: ЗАО «Исследовательский центр оценки активов», 1999 год, 423 стр.
Перечень использованных интернет сайтов	www.avito.ru http://reportal.ru http://kazan.irr.ru и другие

9. Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Заказчиком были предоставлены оценщику копии следующих документов, подтверждающих право собственности и определяющих технические характеристики объектов оценки:

- Выписки из ЕГРН от 23.03.2022г.

10. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения

10.1. Федеральные стандарты

В соответствии с Федеральным Законом « Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. оценщик обязан применять Федеральные стандарты и Стандарты соответствующего органа саморегулируемой организации, в котором он состоит. Объект оценки находится на территории Российской Федерации. Данный отчет составлялся в рамках правового поля Российской Федерации и на основании действующего законодательства Российской Федерации. Исходя из вышеизложенного, в настоящем отчете об оценке используются термины и определения и применялись методы оценки в соответствии ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, ФСО-7, а также не противоречащие им разъяснения.

Таблица 6

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО-1	Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»	Приказ МЭРТ РФ №297 от 20.05.2015г.
ФСО-2	Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости»	Приказ МЭРТ РФ №298 от 20.05.2015г.
ФСО-3	Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке»	Приказ МЭРТ РФ №299 от 20.05.2015г.
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭРТ РФ №611 от 25.09.2014г.

10.2. Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности СРО «Экспертный Совет».

Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденные Советом НП «Саморегулируемая организация оценщиков «ЭС» (Протокол № 4/2010 от «31» августа 2010г.) с изменениями и дополнениями, утвержденными Советом Ассоциации (НП) «СРОО «ЭС» (протокол №

19/2011 от «12» мая 2011г., протокол № 59/2014 от «25» ноября 2014г., протокол № 57/2015 от «05» ноября 2015г., протокол № 24/2017 от «06» апреля 2017г., протокол № 36/2017 от «24» мая 2017г.).

Основные положения и терминология при оценке для целей МСФО

Концептуальные основы оценки основных средств в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО, IFRS) и Международными стандартами бухгалтерского учета (МСБУ, IAS).

Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО) - Стандарты и Интерпретации, принятые Комитетом по международным стандартам финансовой отчетности (КМСФО), они включают:

- Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS);
- Международные стандарты финансовой отчетности (IAS);
- Интерпретации, разработанные Комитетом по интерпретациям международной финансовой отчетности (IFRIC) или прежним Постоянным комитетом по интерпретациям (ПКИ), и утвержденные КМСФО.

Основными документами, регламентирующими оценку активов для целей МСФО, являются:

- IFRS 1 «Принятие Международных стандартов финансовой отчетности впервые»;
- IAS 16 (Международный стандарт бухгалтерского учета) «Основные средства»;
- IAS 17 (Международный стандарт бухгалтерского учета) «Аренда»;
- IAS 36 (Международный стандарт бухгалтерского учета) «Обесценение активов»;
- IAS 40 (Международный стандарт бухгалтерского учета) «Инвестиционное имущество»;
- МПО 1 (Международное применение оценки) «Оценка для финансовой отчетности»;
- МР 8 (Международное руководство по оценке) «Затратный подход для финансовой отчетности (А33)».

Оценка основных средств в рамках данного Отчета производится для принятия Международных стандартов финансовой отчетности впервые (IFRS 1 «Принятие Международных стандартов финансовой отчетности впервые»).

Первой финансовой отчетностью предприятия по МСФО (IFRS) является первая годовая финансовая отчетность, в которой предприятие принимает Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS), четко и безоговорочно заявляя в такой финансовой отчетности о ее соответствии МСФО (IFRS).¹

Организация может принять решение об оценке объекта основных средств по справедливой стоимости на момент перехода на МСФО и использовании этой справедливой стоимости в качестве его исходной стоимости на этот момент.

Организация, которая впервые приняла Международные стандарты, может решить использовать результаты переоценки объекта основных средств, проведенной в соответствии с применявшимися ею ранее национальными правилами учета в момент или до момента перехода на МСФО, в качестве исходной стоимости на момент переоценки, если полученная в результате переоценки стоимость в целом сопоставима:

- со справедливой стоимостью;
- себестоимостью или амортизированной стоимостью согласно МСФО (IFRS),
- скорректированной для отражения, например, изменений в общем или специальном индексе цен.²

Международные стандарты бухгалтерского учета (IAS) – правила ведения бухгалтерского учета и подготовки финансовой отчетности, определяемые Комитетом по международным стандартам финансовой отчетности

Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки.³

Актив – это ресурс:

- который контролируется предприятием в результате прошлых событий;
- от которого предприятие ожидает получить будущие экономические выгоды.⁴

Основные средства⁵ - это материальные активы, которые:

¹ IFRS 1, п.3

² IFRS 1, Приложение D, п. D5, D6

³ IFRS 1, Приложение А, Определение терминов

⁴ IAS 38, п. 8

- предназначены для использования в процессе производства или поставки товаров и предоставления услуг, при сдаче в аренду или в административных целях;
- предполагаются к использованию в течение более чем одного отчетного периода.

Балансовая стоимость⁶ - сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость – расчетная сумма, которую организация получила бы на текущий момент от выбытия актива после вычета предполагаемых затрат на выбытие, если бы актив уже достиг конца срока полезного использования и состояния, характерного для конца срока полезного использования.

Рынок представляет собой среду, в которой товары и услуги переходят от продавцов к покупателям через механизм цен. Понятие рынка подразумевает возможность торговли товарами и/или услугами между продавцами и покупателями без излишних ограничений на их деятельность. Каждая из сторон действует в соответствии с соотношениями спроса и предложения и другими факторами ценообразования, в меру своих возможностей и познаний, представлений о сравнительной полезности данных товаров и/или услуг, а также с учетом своих индивидуальных потребностей и желаний. Рынок может быть местным, региональным, национальным или международным.⁷

В соответствии с МСО, к **установкам, машинам и оборудованию** (plant, machinery and equipment) относятся материальные активы, отличные от недвижимости, которые:

- используются организацией в производственном процессе или для осуществления поставок товаров или услуг, для передачи в аренду другим лицам или в административных целях; а также
- предполагаются к использованию на протяжении длительного периода времени.

Ниже приводятся соответствующие определения:

Установки (plant) – это активы, которые составляют неделимое целое с другими активами и могут включать в себя специализированные здания, машины и оборудование;

К машинам (machinery) относятся отдельные машины или наборы машин. Машина это аппарат, который используется для осуществления конкретного процесса в связи с деятельностью организации;

К оборудованию (equipment) относятся другие активы, которые предприятие или организация использует в процессе своей деятельности.

Существенный - Пропуски или искажения статей считаются существенными, если они по отдельности или в совокупности могли бы повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основании финансовой отчетности. Существенность зависит от размера и характера пропущенной информации или искажений, оцениваемых в рамках сопутствующих обстоятельств. Размер или характер статьи, или их сочетание, могут быть определяющим фактором.⁸

Справедливая стоимость земли и зданий обычно определяется из свидетельств, базирующихся на рыночных данных, путем проведения оценки, осуществляемой обладающими профессиональной квалификацией оценщиками. Справедливая стоимость сооружений, машин и оборудования — это обычно их рыночная стоимость, определенная в ходе оценки.⁹

Справедливая стоимость — бухгалтерское понятие, которое определяется в Международных стандартах финансовой отчетности и других аналогичных стандартах как денежная сумма, за которую можно было бы обменять актив или погасить обязательство в коммерческой сделке между хорошо осведомленными заинтересованными сторонами. Справедливая стоимость обычно используется в финансовой отчетности и как показатель справедливой стоимости, и как показатель нерыночной стоимости. В тех случаях, когда имеется возможность установить рыночную стоимость актива, она будет эквивалентна справедливой стоимости этого актива.¹⁰

Рыночная стоимость – это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен имущества на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в

⁵ IAS 16 «Основные средства», п.6

⁶ IAS 16 «Основные средства», п.6

⁷ ССО РОО 1-01-2010. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) международных стандартов оценки

⁸ IAS 1, п.7

⁹ СТО РОО 2-03-2010. Оценка для целей подготовки финансовой отчетности МПО 1. Оценка для целей подготовки финансовой отчетности

¹⁰ ССО РОО 1-01-2010. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки

результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения.¹¹

Таким образом, из вышеуказанного следует, что оценщик при проведении оценки основных средств в соответствии с МСФО и МСО определяет рыночную стоимость, которая отражает справедливую стоимость актива.

11. Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

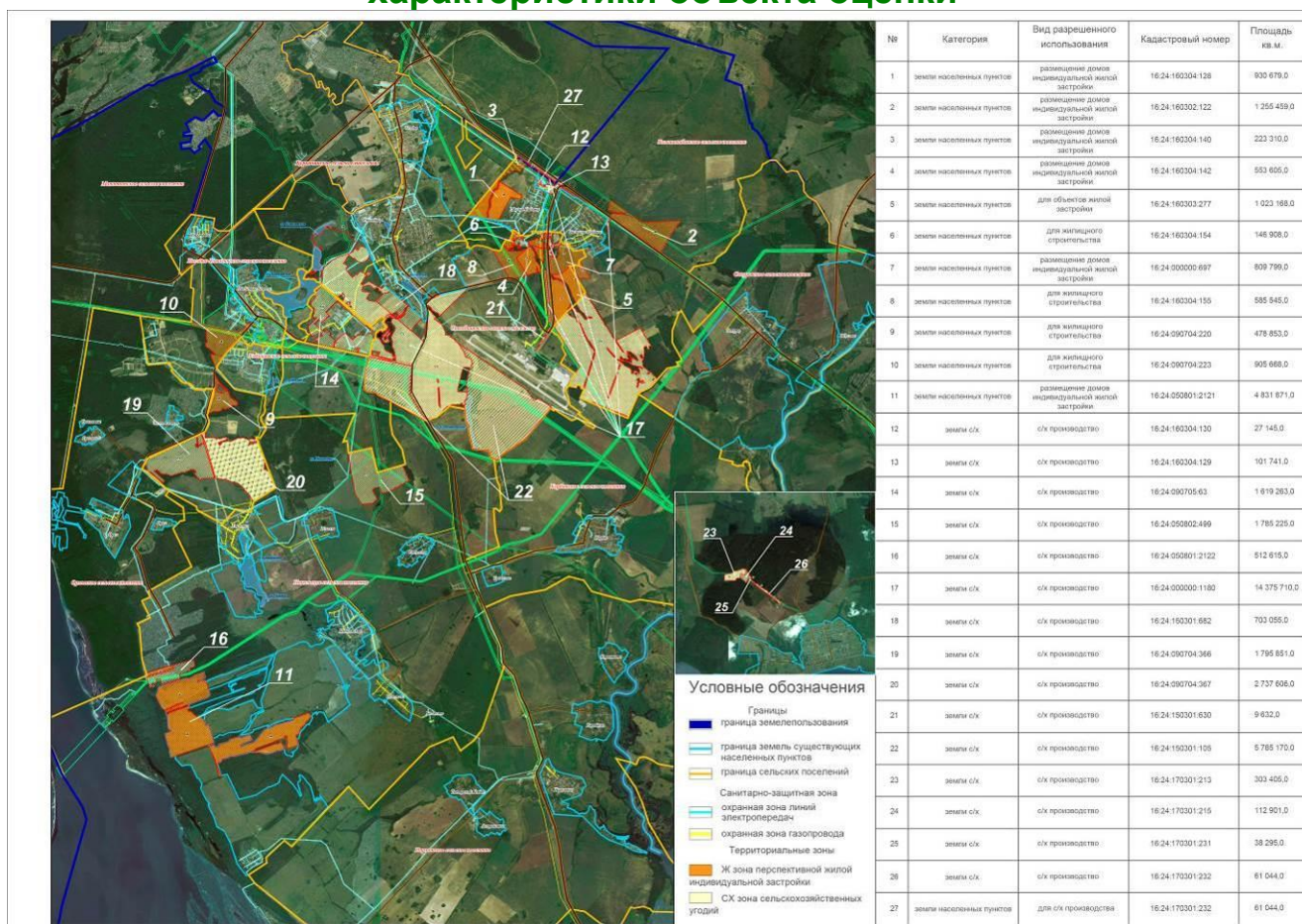


Рис. 11.1. Схема расположения земельных участков в Лаишевском муниципальном районе

¹¹ ССО РОО 2-01-2010. Рыночная стоимость как база оценки МСО 1. Рыночная стоимость как база оценки, п. 3.1.



Рис. 11.2. Схема территориального планирования Лаишевского муниципального района
Башкортостан, Иглинский район, с/с Калтымановский, д.Шакша

11.1.3. Физические свойства объектов оценки

Таблица 7 *Физические свойства объектов оценки*

№ п/п	Наименование объекта/ функциональное назначение	Права на земельный участок	Кадастровый номер	Категория земель	Разрешенное использование
1	Земельный участок, категория земель: для сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 9253 кв.м. кадастровый номер: 16:24:160304:802, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, кв-л. 160304, 129	общая долевая собственность	16:24:160304:802	для сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
2	Земельный участок, категория земель: для сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 92488 кв.м. кадастровый номер: 16:24:000000:6850, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, кв-л. 160304, 129	общая долевая собственность	16:24:000000:6850	для сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства

11.1.4. Износ и устаревания

Не предусмотрено

11.2. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Количественных и качественных характеристик элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, не имеются.

11.3. Информация о текущем использовании объекта оценки

Объекты оценки не имеют строений.

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

Современное состояние социальной инфраструктуры, инженерно-технических и транспортных коммуникаций Лаишевского района и перспективы развития

Существующая схема территориального планирования Лаишевского района утверждена Решение Совета Лаишевского муниципального района от 19.12.2011 г. №117-РС.

Она фиксирует разграничение территории района по типам входящих в него земель, в том числе разграничивает сельскохозяйственные земли и земли под застройку. В схему включаются планируемые размещения новых объектов электро- и газоснабжения, дорог и мостов.

Схемой территориального планирования Лаишевского муниципального района определены территории для планомерного, поэтапного развития в пределах расчетного срока до 2030 г. Особенности развития района обусловлены, прежде всего, территориальным аспектом. Лаишевский муниципальный район относится к Казанской агломерации, являющейся старопромышленным районом, где велика доля накопленного прошлого труда.

Агломерация располагает ограниченным природно-ресурсным потенциалом, в основном это месторождения общераспространенных полезных ископаемых (известняки, доломиты, глины, гравий, песок).

Основным мероприятием в пределах Лаишевского муниципального района является создание города Смарт Сити Казань на территории Столбищенского сельского поселения, который в соответствии с постановлением КМ РТ от 31 декабря 2012 г. N 1193 входит в перечень приоритетных инвестиционных проектов Республики Татарстан. Данный проект имеет федеральный статус.

Еще одним из проектов федерального значения в Лаишевском муниципальном районе - реконструкция международного аэропорта «Казань» и организация интермодальных перевозок от железнодорожной станции Казань до международного аэропорта «Казань».

К мероприятиям регионального значения в Лаишевском муниципальном районе относится:

- строительство логистического комплекса «Q-Park» (ЗАО «Логистика»),
- «Индустриального парка «Вычислительные системы» (ООО «Научно-производственное объединение вычислительных систем»),
- маслоэкстракционного завода мощностью переработки 300 тыс. тонн маслосемян в год (ОАО «Казанский маслоэкстракционный завод»,
- производственного комплекса по глубокой переработке маслосемян рапса (Группа компаний «НЭФИС»),
- элеватора (Группа компаний «НЭФИС»),
- домостроительного комбината,
- завода по производству кабельных муфт на высокое и сверхвысокое напряжение (110-220 кВ) (ООО «ИНВЭНТ»).

Схемой территориального планирования Лаишевского муниципального района предлагается реконструкция объектов агропромышленного комплекса. Реконструкция, связанная с увеличением поголовья скота в границах Лаишевского муниципального района, возможна только при организации новых территорий под строительство помещений для содержания скота с соблюдением санитарно-защитных зон.

В районе предлагается увеличить интенсивность пассажирского сообщения по Куйбышевскому водохранилищу, обеспечить услугами водного транспорта развивающиеся объекты рекреационной деятельности, отдыха и туризма.

Ожидается, что жилой фонд Лаишевского муниципального района, согласно расчетным данным, должен увеличиться на 1641,3 тыс.м², соответственно средний ежегодный прирост должен составлять

71,4 тыс.м². Площадки нового жилищного строительства появятся у населенных пунктов Большие и Малые Кабаны, Песчаные Ковали, Державино, Малая Елга, др., а также в проектируемом городе Смарт Сити Казань.

Также определена необходимость проведения мероприятий по лесовосстановлению, созданию лесолуговых поясов для населенных пунктов Лаишевского муниципального района, развитию туристско-рекреационного комплекса, защитного озеленения вдоль дорог.

Основными направлениями развития сети автомобильных дорог федерального значения в Лаишевском районе являются формирование международного транспортного коридора «Европа - Западный Китай» (на участке Санкт-Петербург – Казань – Оренбург – до границы с Республикой Казахстан), предусмотренное Федеральной целевой программой «Развитие транспортной системы России «2010-2015 годы» и Транспортной стратегией Российской Федерации до 2030 года, и строительство обходов населенных пунктов, расположенных на автомобильных дорогах федерального значения. В рамках предложений по комплексному развитию международного транспортного коридора «Европа-Западный Китай» Схемой территориального планирования Лаишевского муниципального района предлагается на период 2016-2030 гг. осуществить реконструкцию участков автомобильной дороги федерального значения Казань-Оренбург с 20+650 по 71+013 км с доведением дорожного покрытия до I технической категории.

Принимая во внимание мировую тенденцию создания эко-городов, в Столбищенском сельском поселении Лаишевского муниципального района запланировано строительство города-спутника Казани – Смарт Сити Казань, в состав которого войдут выставочный и конференц-центры, административный центр, образовательная зона, зоны здравоохранения и высокотехнологичного производства. К расчетному сроку численность города будет составлять 97,386 тыс.человек, среди них 39,16 тыс. человек – непостоянное население, в состав которого входят 20 тыс. студентов.

К югу от Смарт Сити Казань разместится площадка №2 ОЭЗ ТВТ «Иннополис». В качестве цели поставлена необходимость создания нового города с инновационным подходом к строительству и сохранению оптимального состояния окружающей среды. Согласно проекту строительства площадки «Смарт Сити Казань» на территории нового города планируется размещение выставочного комплекса (Экспо-центр), торгового центра, логистического центра, городского парка «Метрополитен», корпусов и общежитий Казанского национального исследовательского технологического университета.

Смарт Сити Казань должен вобрать в себя все самые современные архитектурно- планировочные решения. В рамках создания города планируется применение инновационных технологий и материалов на всех стадиях создания и эксплуатации зданий и сооружений, с учетом соответствия международным и российским критериям «зеленых» стандартов строительства. Использование критериев «зеленых» стандартов при проектировании и эксплуатации объектов «Смарт Сити Казань в дальнейшем позволит обеспечить проведение экологической сертификации зданий и сооружений, что будет являться значимым конкурентным преимуществом, способствующим увеличению доходности проекта.

Архитектурно-планировочные решения должны включать:

- современное архитектурно-планировочное размещение зданий, сооружений с учетом четкого функционального зонирования территории населенного пункта, интегрирования зданий в существующий ландшафт;
- обеспечение необходимой плотности застройки и оптимизации социально-бытовой инфраструктуры;
- формирование обширных площадей открытых пространств.

При разработке транспортной инфраструктуры необходимо предусмотреть:

- развитие транспортной и инженерной инфраструктур с применением инновационных подходов с учетом создания альтернативных видов транспорта;
- создание общественных велосипедных дорожек и мест стоянок (хранения) велосипедов;
- обеспечение доступности общественного «экологизированного» транспорта (с использованием инновационных энергоэффективных и экологически чистых видов транспорта), сеть которого будет охватывать весь населенный пункт.

При создании города Смарт Сити Казань необходимо предусмотреть ландшафтное обустройство территории с максимальным озеленением, путем создания композиционных ландшафтов, вертикального озеленения, озеленения крыш зданий и т.д.

Неотъемлемой составляющей частью реализации создания и эксплуатации города Смарт Сити Казань должно стать внедрение энергоресурсосбережения, включающего:

- 1.Эффективное использование воды (снижение использования):
- Инновационные технологии очистки сточной воды;

- Рациональное водопользование, регулирование ливневых стоков и предотвращение загрязнения (планируется строительство очистных сооружений канализации полной биологической очистки);
- Разработка проектной документации на проведение поисково-оценочных работ по обоснованию местоположения источника водоснабжения (участков размещения водозаборных площадок) площадки №2 ОЭЗ ТВТ «Иннополис» и города Смарт Сити Казань с утверждением эксплуатационных запасов подземных вод;
- Разработка проектной документации по строительству современных локальных очистных сооружений (ЛОС) хоз-бытовых стоков и ЛОС ливневых стоков площадки №2 ОЭЗ ТВТ «Иннополис» с определением места отвода очищенных стоков;
- Строгое соблюдение режима 3 пояса зоны санитарной охраны Столбищенского месторождения пресных подземных вод при строительстве и эксплуатации объектов площадки №2 ОЭЗ ТВТ «Иннополис» в соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;
- Соблюдение режима особой охраны памятников природы регионального значения, расположенных вблизи территории площадки №2 ОЭЗ ТВТ «Иннополис» в том числе озер «Заячье» и «Столбище»;
- Снижение объемов потребления воды;
- Сокращение расхода или отказ от использования питьевой воды при организации ландшафтного орошения.

2. Энергосбережение и атмосфера, влияние на окружающую среду:

Минимальное потребление энергии;

Энергоресурсосбережение на всех стадиях создания города «Смарт Сити Казань» и площадки №2 ОЭЗ ТВТ «Иннополис» путем проектирования и внедрения альтернативных источников энерго- и теплоснабжения, инновационных технологий очистки сточной воды, оптимизации потребления ресурсов, максимального использования вторичных ресурсов;

Оптимизация энергопотребления;

Использование местных возобновляемых источников энергии;

Усовершенствованная система эксплуатации объектов;

Зелёная энергия: применение возобновляемых источников энергии: солнечная энергия, энергия ветра, геотермальная энергия, гидроэнергия (при условии минимального воздействия на окружающую среду). Энергия биомассы и биогаза.

3. Материалы, возможности повторного использования:

- Хранение и сбор пригодных для переработки материалов;
- Переработка строительных материалов;
- Разработка и внедрение комплексной системы сбора, транспортировки, переработки и утилизации селективного сбора отходов и внедрения новейших технологий переработки и утилизации отходов;
- Использование быстро возобновляемых материалов.

Особое внимание необходимо уделить разработке комплексной системы сбора, транспортировки, переработки и утилизации отходов производства и потребления. При этом обязательным является внедрение селективного сбора отходов, а также новейших технологий переработки и утилизации отходов. Конечной целью системы обращения с отходами является достижение состояния Zero waste, когда экспорт отходов за границы города стремится к нулю. Проектируемая городская инфраструктура Смарт Сити Казань должна обеспечить повышение экономической эффективности; снизить нагрузку на окружающую среду; обеспечить комфорт и безопасность жителей и гостей города. Это достигается за счет системы связей между модулями транспортной и инженерной систем, создания эргономичных контуров управления, а также повышения уровня информированности и оперативности городских служб.

Предполагается, что в городе будет создана принципиально новая система городской инфраструктуры с использованием сетевых технологий, с разработкой интерфейса, позволяющих полностью использовать возможности «умного города». Выполнение архитектурно-планировочных решений, создание транспортной и инженерной инфраструктуры на основе принципов безопасности и благоприятных здоровых условий жизнедеятельности человека, ограничений негативного воздействия на окружающую среду, учета интересов будущих поколений будет являться основополагающим фактором для построения здорового общества и улучшения качества окружающей среды.

Согласно Распоряжению Правительства Российской Федерации от 19 марта 2013 г. N384-р в Лаишевском районе осуществляются следующие работы по развитию транспортной инфраструктуры:

1. Железнодорожный транспорт.

- Строительство дополнительных главных железнодорожных путей, развитие существующей инфраструктуры на участке Станция Казань - международный аэропорт "Казань", реконструкция участка железнодорожных путей общего пользования протяженностью 23,5 км в целях организации интермодальных перевозок;

- Строительство новых железнодорожных линии Казань - Альметьевск - Азнакаево - Бугульма протяженностью 230 км (Рыбно-Слободский, Алексеевский, Новошешминский районы, Альметьевск, Альметьевский, Нижнекамский районы, Азнакаево, Азнакаевский район, г. Бугульма, Чистопольский, Лаишевский, Бугульминский районы).

2. Воздушный транспорт.

- Аэропортовый комплекс г. Казань, реконструкция искусственных покрытий взлетно-посадочной полосы, рулежных дорожек и перрона с устройством водосточно-дренажной системы, замена светосигнального оборудования, систем водо- и электроснабжения, устройство очистных сооружений в целях увеличения не менее чем на 130 тыс. пассажиров в год объема перевозок через аэропорт (Республика Татарстан, Лаишевский район). Искусственная взлетно-посадочная полоса - 1 2498 x 45 м, искусственная взлетно-посадочная полоса - 2 3724 x 45 м, количество мест стоянки воздушных судов - 51.

- Реконструкция и техническое перевооружение комплексом средств управления воздушным движением, радиотехнического обеспечения полетов и авиационной электросвязи Аэропортовый комплекс г. Казань, количество вводимых средств - 7 единиц (Республика Татарстан, Лаишевский район).

Автомобильные дороги являются важной частью транспортной системы Лаишевского муниципального района. От уровня транспортно эксплуатационного состояния и от развития автомобильных дорог зависит экономическое развитие и качество жизни населения. Существующая сеть автомобильных дорог общего пользования Лаишевского муниципального района представлена дорогами федерального, регионального или межмуниципального и местного значения. Протяженность автомобильных дорог общего пользования составляет 373,163 км. На себя обращает внимание древовидное расположение дорог района, когда все дороги подвязаны на единую ось, и отсутствие связности населенных пунктов в направлениях, дублирующих основные дороги района. Осями автодорожной сети района являются две дороги:

- автомобильная дорога федерального значения Казань-Оренбург,

- автомобильная дорога регионального значения «Столбище-Атабаево», которая ответвляется от автомобильной дороги федерального значения Казань-Оренбург в районе с. Усады.

Автомобильная дорога федерального значения Казань-Оренбург пересекает Лаишевский муниципальный район в восточной части. В границах района протяженность дороги составляет 61,013 км или 6% от общей протяженности федеральных дорог Республики Татарстан. Автомобильная дорога федерального значения Казань-Оренбург связывает между собой центр Республики Татарстан – город Казань с областным центром Оренбургской области - городом Оренбургом. Развитие данной автомобильной дороги до 2002 года сдерживало отсутствие моста через реку Кама у села Сорочьи Горы, т.к. автотранспортная связь осуществлялась по паромной переправе. Мостовой переход через р. Кама у с.Сорочьи Горы обеспечил устойчивую круглогодичную связь районов Республики Татарстан, расположенных на левом берегу р.Кама, с г.Казань и правобережными муниципальными районами. Автомобильная дорога федерального значения Казань-Оренбург в пределах района имеет асфальтобетонное покрытие, I, II и III техническую категорию (10,238 км - I категории, 0,412 км - II категории, 50,363 км – III категории). Среднегодовая суточная интенсивность движения на данной автомобильной дороге более 8400 автомобилей/в сутки.

Протяженность автомобильных дорог регионального или межмуниципального значения в пределах Лаишевского муниципального района, составляет 312,15 км, 83,6% от общей протяженности дорог. Увеличение дорог регионального или межмуниципального значения произошло в конце 2003 года в результате перевода ведомственных сельскохозяйственных и «бесхозных» дорог в региональную собственность. Это мероприятие было обусловлено необходимостью сохранения существующей дорожной сети и позволило избежать утраты данных дорог.

Основной дорогой регионального или межмуниципального значения Лаишевского муниципального района является дорога «Столбище-Атабаево» протяженностью 44,38 км, имеющая IV техническую категорию, асфальтобетонный тип покрытия. От дороги «Столбище-Атабаево» ответвляются подъезды к населенным пунктам, на сегодняшний день находящиеся в собственности республики и имеющие региональное значение. В районе н.п. Большие Кабаны от автомобильной

дороги федерального значения Казань-Оренбург ответвляется дорога регионального значения «Подъезд к международному аэропорту «Казань», протяженностью 6,3 км, II технической категории с асфальтобетонным покрытием проезжей части. Автомобильная дорога регионального значения «Казань–Боровое Матюшино» обслуживает зону отдыха на берегу р.Волга. Дорога имеет II техническую категорию и цементобетонное покрытие.

Широкий перечень дорог, находящихся в списке дорог регионального или межмуниципального значения, а также сформированный транспортно- коммуникационный каркас территории Лаишевского муниципального района, позволяют рассмотреть автомобильные дороги регионального или межмуниципального значения с точки зрения их функционального назначения. Так, автомобильные дороги «Столбище-Атабаево», «Сокуры-Кирби–Травкино», «Песчаные Ковали-Орловка» по собственности относятся к автомобильным дорогам регионального или межмуниципального значения, а по функциональному назначению являются районными дорогами, так как обеспечивают транспортную связь внутри района. Автомобильные дороги, ответвляющиеся от дороги «Столбище-Атабаево», по функциональному назначению являются дорогами местного назначения, так как выполняют связующую функцию между населенными пунктами и с дорогами регионального значения. От автомобильной дороги федерального значения Казань-Оренбург ответвляются три автомобильных дороги межмуниципального назначения:

- подъезд к г. Лаишево, протяженность 16,5 км, асфальтобетонное покрытие, IV техническая категория,
- «Казань-Оренбург»-Рыбная Слобода, асфальтобетонное покрытие, протяженность в пределах района 5,2 км,
- «Казань-Оренбург»-Пелево-граница района.

Автомобильная дорога «Шали-Сорочьи Горы» по собственности и по функциональному назначению является автомобильной дорогой регионального значения.

Автомагистраль «Россия - Казахстан - Китай» протяженностью 8,5 тысяч километров будет построена к 2018 году. Трансконтинентальный проект подразумевает возрождение Шелкового пути, по которому еще 10 веков назад проходили торговые караваны из Азии в Европу.

По территории России трасса проходит от Санкт- Петербурга через Московскую и Нижегородскую области, пересекает Республику Татарстан и Оренбургскую область. Магистраль соединит Петербург с китайским морским портом Ляньюньган. Общая протяженность российской части - 2 233 км, казахстанской - 2 787 км, китайской - 3 425 км.

По сравнению с существующими альтернативными коридорами новая трасса имеет ряд преимуществ. Время использования морского коридора через Суэцкий канал доходит до 45 суток, по российскому Транссибу - 14 суток. А по коридору «Европа - Западный Китай» путешествие от морского порта до Санкт- Петербурга и границ с европейскими странами составит всего около 10 суток.

По первой очереди строительства российской части к 2015 году выделено средств 80 млрд. рублей. Проект осуществляется госкомпанией Росавтодороги совместно с Минтранс РФ с широким привлечением инвесторов.

В настоящее время китайская часть коридора, по словам советника посольства Китая в РФ Чжан Цзянь, уже готова. Активно форсируются работы в Казахстане, проект объявлен всенародной стройкой.

В Татарстане, по словам министра транспорта республики Ленара Сафина, сдан в эксплуатацию первый участок скоростной магистрали с мостом через Каму общей протяженностью 55 км. Ведется строительство следующего участка в 145 км. По восточной части Лаишевского муниципального района проходит участок «Шали - Сорочьи Горы».

Федеральные дороги являются федеральной собственностью и находятся в оперативном управлении ФГУ «Волго-Вятскуправтодор». Все решения по строительству и реконструкции дорог принимает Федеральное дорожное агентство Росавтодор, финансирование дорожных работ осуществляется из бюджета Российской Федерации. На территории Лаишевского муниципального района за период 2016-2030 гг. планируется осуществить реконструкцию на автомобильной дороге федерального значения Казань-Оренбург с 20+650 по 71+013 км с доведением дорожного покрытия до I технической категории. В настоящее время проблемой остаются населенные пункты, расположенные на основных автомобильных дорогах района. Так, автомобильная дорога федерального значения Казань-Оренбург проходит через два населенных пункта Сокуры и Именьково, еще два, Чирпы и Полянка, находятся в недопустимой близости от трассы. Строительство объездных дорог или сооружение защитных шумовых экранов для населенных пунктов, расположенных на основных транспортных магистралях района, позволит увеличить скорость и безопасность дорожного движения. В связи со строительством обходов населенных пунктов в период с 2016 по 2030 гг. произойдет увеличение

протяженности автомобильных дорог федерального значения на 10,91 км. Увеличению протяженности автомобильных дорог федерального значения на первую очередь будет способствовать процесс передачи из региональной в федеральную собственность следующих автомобильных дорог:

- «Подъезд к международному аэропорту «Казань» - 6,3 км,
- Казань-Оренбург (км 8 - км 20) - 12 км.

Подготовка предложений по внесению в установленном порядке изменений в перечень автомобильных дорог общего пользования федерального значения в части включения в указанный перечень автомобильных дорог, отвечающих критериям отнесения к автомобильным дорогам общего пользования федерального значения, и последующей их передачи в установленном порядке в федеральную собственность, осуществляется в соответствии с Порядком подготовки предложений по внесению изменений в перечень автомобильных дорог общего пользования федерального значения. Протяженность автомобильных дорог федерального значения к концу 2030 года составит 90,31 км.

Автомобильные дороги регионального или межмуниципального значения являются собственностью Республики Татарстан и в связи с этим основные мероприятия Схемы территориального планирования Лаишевского муниципального района будут направлены на их сохранение, модернизацию и развитие. На текущий момент одной из важнейших задач в области развития дорожной сети является в рамках реализации национальных проектов «Образование», «Здоровье» и «Развитие АПК» обеспечение транспортными связями населенных пунктов. Реализация приоритетных национальных проектов «Образование» и «Здоровье» во многом связаны с обеспечением доступности для населения сельской местности среднего и профессионального образования и медицинской помощи, а также повышением их эффективности. Из-за несоответствия транспортно-эксплуатационного состояния автомобильных дорог нормативным требованиям затраты на автомобильные перевозки возрастают. Из-за недостаточной плотности дорожной сети часть межмуниципальных и местных перевозок осуществляется со значительным перепробегом, что обуславливает дополнительные транспортные расходы.

Общая структура автомобильных дорог регионального или межмуниципального значения в Лаишевском муниципальном районе претерпит ряд изменений:

- в первую очередь предлагается реконструкция существующих автомобильных дорог регионального или межмуниципального значения;
- замыкание объездного кольца вокруг г. Казань (Южная объездная автодорога).

Ориентировочно трасса пройдет вне населенных пунктов по маршруту: автомобильная дорога федерального значения М-7 «Волга» (вблизи н.п. Богородское Пестречинского района) – автомобильная дорога федерального значения Казань-Оренбург (вблизи н.п. Сокуры) - с выходом через новый мостовой переход (р. Волга, в районе н.п. Гребени) на автомобильную дорогу федерального значения 1Р-241 Казань-Буинск-Ульяновск и далее на М-7 «Волга». Это обеспечит связь основных автомобильных магистралей федерального значения, позволит снизить напряженность с транспортными магистралями г. Казань, снять нагрузку с автомобильного мостового перехода в районе Займище, обеспечит прямой выход на автомобильную дорогу федерального значения 1Р-241 Казань-Буинск- Ульяновск. Строительство Северного обхода г. Казань по маршруту: примыкание южной объездной дороги к М-7 «Волга» - н.п. Новое Шигалеево Пестречинского района – н.п. Чепчуги Высокогорского района – автомобильная дорога «Каменка-Дубьязы-Большая Атия» в Высокогорском районе - по существующей трассе «Казань-Йошкар-Ола-Большой Кульбаш» до н.п. Большие Ключи Зеленодольского района – М-7 «Волга» через н.п. Ивановское в Зеленодольском районе, позволит Лаишевскому и Пестречинскому районам получить выход к железной дороге «Казань-Малмыж».

В рамках обеспечения транспортной инфраструктурой г.Смарт Сити предусматривается строительство подъездных автомобильных дорог. В том числе предполагается строительство дополнительного выхода на автомобильную дорогу федерального значения Р-239 «Казань – Оренбург».

Для дальнейшего развития транспортной инфраструктуры необходима реконструкция существующих дорог местного значения, строительство асфальтовых подъездных автодорог к населенным пунктам, не имеющих асфальтобетонного покрытия, и автомобильных дорог между населенными пунктами для обеспечения круглогодичного транспортного сообщения с населенными пунктами. В Лаишевском муниципальном районе насчитывается 69 населенных пунктов, из которых 16 не имеют асфальтобетонного покрытия. Планируется строительство и реконструкция муниципальной сети автомобильных дорог, в том числе с учетом реализации национального проекта «Доступное и комфортное жилье». Основными задачами по развитию автомобильных дорог местного значения являются:

- обеспечение создания подъездов к жилым районам,

- повышение пропускной способности и улучшение состояния подъездов к населенным пунктам для уменьшения времени проезда от места проживания к месту работы.

На базе существующих и проектных дорог предлагается организация туристических маршрутов по следующим дорогам:

- Автомобильная дорога федерального значения Казань-Оренбург по всему протяжению в пределах района.
- Участок автомобильной дороги «Столбище-Атабаево» от села Нармонка до села Атабаево.
- По проектируемым участкам от д.Орел до д.Новая Поляна по лесному массиву, от д. Новая Полянка до с. Тетеево, от с. Тетеево до с. Татарские Саралы, от с. Татарские Саралы выезд на автомобильную дорогу «Столбище-Атабаево». Часть туристического маршрута пройдет по р. Меша.

Анализ мостов по конструктивным признакам показывает, что в настоящее время на территории Лаишевского муниципального района эксплуатируется 24 моста, из которых 9 имеют удовлетворительное состояние, два моста аварийные. В Схеме территориального планирования Лаишевского муниципального района, учитывая факт размещения ряда мостовых сооружений на автомобильных дорогах регионального или межмуниципального значения, в качестве мероприятий регионального значения предлагается капитальный ремонт существующих мостовых переходов на автомобильных дорогах:

- «Столбище-Атабаево» (год постройки – 1989 г., длина 47,4 м),
- «Столбище-Атабаево»-Никольское (год постройки – 1974 г., длина 7,5 м),
- «Среднее Девятово-Татарский Янтык» (длина 12,0 м),

А также строительство путепроводов на пересечении автомобильной дороги «Шали-Сорочьи Горы» с автомобильными дорогами «Среднее Девятово-Татарский Янтык» и «Казань-Оренбург-Рыбная Слобода».

Строительство Кольцевой автомобильной дороги предусматривает строительство мостового перехода через р.Волга вблизи д.Орел Лаишевского района и с.Гребени Верхнеуслонского района.

В рамках решения вопросов местного значения предлагается строительство мостового перехода между населенными пунктами Ташкирмень и Макаровка, расположенными в охранной зоне Волжско-Камского заповедника, после проведения процедуры согласования с администрацией Волжско-Камского природного заповедника. Учитывая необходимость и перспективы формирования широтного транспортного направления вдоль Камы, предназначенного для осуществления связи западной и восточной частей района, с предпосылками проведения мероприятий по реконструкции автомобильной дороги «Лаишево-Курманаково» и строительства подъездных дорог к реке Меша, Схемой территориального планирования Лаишевского муниципального района предлагается строительство мостового перехода в устье реки Меша вблизи населенного пункта Курманаково в период после 2030 года.

В Лаишевском муниципальном районе планируется развитие железнодорожного транспорта. В качестве первоочередной задачи в Схеме территориального планирования Лаишевского муниципального района согласно Схеме территориального планирования Республики Татарстан обозначено мероприятие федерального значения по строительству железной дороги «Казань-Международный аэропорт «Казань». Данная железнодорожная ветка позволяет обеспечить доступ к аэропорту еще одним видом транспорта, что при формировании соответствующей инфраструктуры (железнодорожной станции, объектов обслуживающей инфраструктуры) будет способствовать повышению значимости аэропорта и качества предоставляемых услуг. В соответствии со Стратегией развития железнодорожного транспорта в Российской Федерации до 2030 года, утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 17 июня 2008 г. N 877-р, Схемой территориального планирования Лаишевского муниципального района предусматривается строительство скоростной железной дороги «Казань-Альметьевск-Бугульма-Азнакаево» на период до 2030 года. Участок железной дороги, предлагаемый к строительству на территории Лаишевского муниципального района, пройдет в полосе отвода строящейся автомобильной дороги «Шали-Сорочьи Горы» Реализация данных проектов позволит:

- снизить себестоимость грузоперевозок,
- даст возможность оперативного перемещения трудовых ресурсов и грузов по территории района,
- разгрузить автомобильные дороги, что уменьшит количество аварий,
- позволит повысить подвижность населения, что, в свою очередь, приведет к увеличению пассажирского потока на всех видах транспорта.

На территории Лаишевского муниципального района располагается аэропорт международного значения «Казань» в 28 км юго-восточнее центра г. Казань. Аэропорт связан воздушными линиями с Уралом, Поволжьем, Сибирью, Крымом, центральными районами России, странами СНГ и дальнего зарубежья. Международный аэропорт «Казань» относится к аэропорту I класса. Режим работы аэропорта – круглосуточный. Имеет две искусственные взлетно-посадочные полосы (ИВП) класса Б: ИВП-1 2498х45 м, ИВП-2 3724х44 м. В аэропорту имеются 52 места стоянки под установку различных типов воздушных судов. Предназначен для осуществления грузопассажирских перевозок согласно допуска аэродрома к обслуживанию воздушных судов (ВС) Ту-214, Ту-204, Ту-154, Ту-134, Як-42, Як-40, Ан-12, Ан-24, Ил-62, Ил-76, Ил-18, Boeing 757-200, Boeing 737-400, Boeing 737-500, Airbus 320, Airbus 319-100, вертолеты всех типов и др. ВС 3-4 класса. Аэропорт обеспечивает прием и выпуск ВС. Ан-124-100 «Руслан», Ан-22 «Антей», Ан-72, Ил-96, Ил-86, Ил-114, и др. типы ВС. 1-2 класса при наличии на борту технического состава, для обслуживания ВС. и необходимого оборудования.

Федеральной собственностью являются плоскостные сооружения, объекты светосигнального оборудования и энергоснабжения. Аэропорт находится в полном хозяйственном ведении ОАО «Международный аэропорт «Казань». Пункт пропуска через государственную границу Российской Федерации в аэропорту включает в себя комплекс зданий и сооружений с соответствующим технологическим оборудованием, в которых осуществляют служебную деятельность органы пограничного, таможенного и других видов контроля. В Международном аэропорту «Казань» имеется Терминал-1 с комфортабельным залом для официальных лиц и делегаций пропускной способностью – 640 чел/час, Терминал-2 (Бизнес-терминал с залом официальных лиц и делегаций) пропускной способностью 100 чел/час (50 на прилет и 50 на вылет).

- В настоящее время имеется ряд проблем в сфере обслуживания пассажиров: круглосуточная работа аэропорта, его относительная удаленность и отсутствие жилого сектора привели к тому, что имеющиеся в наличии номера гостиницы используются под проживание в них обслуживающего персонала. Как следствие, пассажиры ночных рейсов вынуждены добираться до Казани с помощью такси и частных извозчиков,

- существует проблема доставки пассажиров на территорию аэропорта. Доставка осуществляется одним рейсовым автобусом или такси. Таким образом, услуги данного вида транспорта, становятся дорогими, и неудобными, что неизменно сказывается на пассажиропотоке.

Несмотря на то, что Лаишевский район находится на слиянии 2-х крупных рек – Волги и Камы, ресурс данных водных объектов используется незначительно. На территории района имеется несколько причальных сооружений: частный причал в н.п. Боровое Матюшино, грузовые причалы в г. Лаишево, лодочная станция близ н.п. Рождествено. В настоящее время прибрежные зоны отдыха не обслуживаются водным пассажирским транспортом.

Схемой территориального планирования Лаишевского муниципального района предлагается восстановить пассажирское сообщение по рекам Волге и Каме, а также обеспечить услугами водного транспорта развивающиеся объекты рекреационной деятельности, отдыха и туризма республиканского и межмуниципального значения. Для этого требуется проведение мероприятий регионального и местного значения:

Мероприятия регионального значения:

- восстановление пассажирских перевозок по ранее действующим маршрутам: Казань-Зеленый Бор, Казань-Голубой Залив, Казань-Новая Поляна, Казань-Светлая Поляна, с установкой дебаркадеров вблизи вышеперечисленных баз отдыха и садоводческих обществ, предлагаемых также для включения в туристические маршруты,

- реконструкция грузового причала в г.Лаишево с учетом пассажирских перевозок на перспективу (организация круизов по рекам Волге и Каме), организация маршрута пригородного сообщения г.Лаишево-с.Атабаево, с установкой дебаркадера вблизи с. Атабаево (для организации наиболее удобного транспортного сообщения между г. Лаишево и населенными пунктами южной части района, разделенными Куйбышевским водохранилищем и р.Меша).

Мероприятия местного значения: реконструкция лодочной станции (с. Рождествено)

По территории Лаишевского муниципального района проходит магистральная трасса нефтепровода «Альметьевск - Нижний Новгород». В одном техническом коридоре с данным нефтепроводом проходит однострунный нефтепродуктопровод (бензин) и магистральный газопровод высокого давления. От магистрального газопровода высокого давления ответвляются газопроводы среднего и низкого давления к населенным пунктам, обеспечивая жилые дома газом. Также по территории Лаишевского района проходят в одном техническом коридоре два нефтепровода «Сургут-

Полоцк» и «Холмогоры-Клин».

Главной целью развития трубопроводного транспорта является увеличение объемов перекачки нефтепродуктов. Таким образом, на участках магистрального нефтепровода «Альметьевск - Горький» предлагается реконструкция. Основными мероприятиями подпрограммы развития трубопроводного транспорта в составе республиканской целевой программы «Развитие транспортного комплекса Республики Татарстан» являются приведение зон минимально допустимых расстояний и охранных зон магистральных трубопроводов к требованиям нормативно-технических документов, мероприятия по диагностике трубопроводов, консервация и демонтаж выведенных из эксплуатации участков трубопроводов. В рамках реализации инвестиционного проекта «Реконструкция газопровода Миннибаево - Казань» в Лаишевском муниципальном районе планируется строительство газопровода высокого давления «Миннибаево – Казань» протяженностью 17,88 км и демонтаж 13,58 км. Строительство газопровода является мероприятием федерального значения.

Согласно Инвестиционному паспорту Лаишевского района реализуется ряд крупных проектов (Таблица 4.1.1). Слияние на одной территории средств из Федерального и Регионального бюджета, а также частных инвестиций, дает сильный синергетический эффект.

С одной стороны проекты, направленные на развитие инфраструктуры, финансируемые из бюджета, готовят экономическую базу для реализации частных инвестиций. С другой стороны, частные инвестиции обеспечивают высокую эффективность использования капитала, и направление на наиболее конкурентоспособные области экономики.

На сегодняшний день в районе созданы и осуществляют деятельность девять промышленных площадок:

1. Промышленная площадка «Лаишево» (г. Лаишево), площадь 2 га;
2. Промышленный парк «Ферекс-Лаишево» (г. Лаишево), площадь 3 га;
3. Промышленная площадка «Сокуры» (с. Сокуры), площадь 24 га;
4. Индустриальный парк «Никольское» (с. Никольское), площадь 8 га;
5. Промышленная площадка «Рождествено» (с. Рождествено), площадь 2 га;
6. Промышленный парк «Столбище» (с. Столбище), площадь 8 га;
7. Промышленная площадка «Державино» (с. Державино), площадью 10 га;
8. Промышленная площадка «Тулпар Аэро Групп» (с. Столбище), площадью 2 га.
9. Промышленная площадка «In Park Kazan» (с. Столбище), площадью 20 га.

В состав Лаишевского района входит ряд памятников природы регионального значения:

- a) Река Меша (правый приток р.Кама);
- b) Волжско-камский государственный биосферный заповедник (Сараловский участок);
- c) Озеро Архиерейское;
- d) Озеро Ковалевское;
- e) Озеро Заячье;
- f) Озеро Моховое;
- g) Озеро Лесное;
- h) Озеро Саламыковское;
- i) Озеро Сапуголи;
- j) Озеро Свежее;
- k) Озеро Столбище;
- l) Озеро Чистое;
- m) Озеро Черное (с.Среднее Девятково);
- n) Озеро Черное (с.Тарлаши);
- o) Гнездовая колония озерной чайки (о.Сухое и о.Чегово).

Таблица 8 **Ключевые реализуемые и готовящиеся к реализации инвестиционные проекты на территории Лаишевского муниципального района**

Название инвестиционного проекта	Сумма инвестиций, млн.руб. (источники финансирования)	Производственная площадь, кв.м.	Производственная мощность (либо её увеличение)	Земельный участок, га	Значение (местное, региональное, федеральное)	Создание рабочих мест, чел.	Год начала и окончания строительства
Создание второго участка технико-внедренческой особой экономической зоны «Иннополис»	4 700 000,0 (бюджет РФ, РТ, частные инвестиции)	313 500	Деловая: технопарки, центры разработок и многопрофильные кластеры; Образовательная: первый в России IT-университет; Жилая: индивидуальные коттеджи, МКД; Социальная: школы, детские сады, спортивный комплекс, торговые центры	102,4	международное	60 000 (на территории двух районов)	2012-2030
Создание международного инвестиционного технополиса «СМАРТ-Сити Казань»	400 000,0 (бюджет РФ, РТ, частные инвестиции)	11 400 000	Научные парки, жильё, предприятия социальной сферы, производственные предприятия	547,6	международное	39 000	2014-2030
Проект «Аэротрополис» объединяющий ОЭЗ «Иннополис» и технополис «СМАРТ-Сити Казань»					международное		
Строительство второй очереди жилого посёлка ОАО «Ай Си Эл-КПО ВС» в с. Усады	550,0 (частные инвестиции)	-	-	-	региональное	-	2016-2019
Создание промышленной площадки «Сокуры» Лаишевского муниципального района Республики Татарстан	360,0 (бюджет РФ, РТ, муниципальный бюджет, частные инвестиции)	125 000	-	20,0	региональное	284	2014-2016
Развитие промышленной площадки «Лаишево» Лаишевского муниципального района	23,0 (бюджет РТ, частные инвестиции)	2 522,2	-	2,536	региональное	30	Есть возможность расширения, площадка

Название инвестиционного проекта	Сумма инвестиций, млн.руб. (источники финансирования)	Производственная площадь, кв.м.	Производственная мощность (либо её увеличение)	Земельный участок, га	Значение (местное, региональное, федеральное)	Создание рабочих мест, чел.	Год начала и окончания строительства
Республики Татарстан							действующая
Строительство индустриального парка «Ин Парк-Казань»	1 000,0 (частные инвестиции)	56 000	-	20,0	федеральное, региональное	300	2014-2016
Казанский Логистический почтовый центр	2 400,0 (частные инвестиции)	-	-	-	федеральное	800	2014-2015
Создание промышленной площадки «Кирби» Лаишевского муниципального района Республики Татарстан	700,0 (частные инвестиции)	-	-	25,0	региональное	100	2015-2016
Создание промышленной площадки «Ферекс Лаишево» Лаишевского муниципального района Республики Татарстан	80,0 (частные инвестиции)	4 380	-	3,0	региональное	250	2015-2016
Развитие индустриального парка «Никольское» Лаишевского муниципального района Республики Татарстан	124,0 (частные инвестиции)	-	-	8,0	региональное	100	2015-2016
Развитие промышленной площадки «Рождествено» Лаишевского муниципального района Республики Татарстан	17,5 (частные инвестиции)	1 000	-	2,0	региональное	50	2015
Создание промышленной площадки «Тулпар Аэрогрупп»	400,0 (частные инвестиции)	1 650	-	2,1	региональное	140	2015-2016
Строительство завода по	800,0	-	-	75,0	международное	-	-

Название инвестиционного проекта	Сумма инвестиций, млн.руб. (источники финансирования)	Производственная площадь, кв.м.	Производственная мощность (либо её увеличение)	Земельный участок, га	Значение (местное, региональное, федеральное)	Создание рабочих мест, чел.	Год начала и окончания строительства
производству соков с логистическим центром							
Строительство распределительного центра «X5 Retail»	частные инвестиции	46 000	Складские помещения	9-12	федеральное, региональное	300	2015-2016
Строительство Технопарка – Поволжский инфраструктурный комплекс	-	-	-	-	-	-	-
Строительство Международного конгрессно-выставочного центра	14 млрд. руб	-	-	-	-	-	-
Создание IT-кластера на базе компаний «ICL»	-	-	-	-	-	-	-
Проект развития ЗАО «Лаишевский рыбозавод»	-	-	-	-	-	-	-
Создание тепличного комплекса компании ООО «Лето»	200,0 (частные инвестиции)	30 000	Тепличный комплекс	5,4	региональное	150	2015-2016

37

Краткая социально-экономическая характеристика и потенциал Лаишевского муниципального района

Лаишевский муниципальный район Республики Татарстан является пригородом ее 1 000-летней столицы и сам имеет глубокие исторические корни. В его летопись вошли имена, ставшие гордостью Отечества. На Лаишевской земле родился известный писатель, поэт и государственный деятель Г.Р.Державин. На территории района до наших дней сохранились 27 памятников культурной архитектуры. Наибольшую значимость представляют Собор Св. Софии, Церковь Казанской Божьей матери, Церковь Св. Николая Чудотворца и другие. За пределами республики известны международный лагерь «Волга», санаторий «Санта», Центр реабилитации детей инвалидов. Все они расположены в живописных местах на берегу Волги.

Лаишевский район - это высокий берег реки Волги, покрытый многолетними лесами общей площадью свыше 34 тысяч гектаров, здесь расположен Саралинский участок уникального Волжско-Камского государственного природного заповедника. На противоположных берегах рек Волга и Кама простираются также экологически чистые малозаселенные Верхнеуслонский и Спасский районы, которые знамениты своим культурно- историческим наследием: Свияжск, Болгары и Билярск.

Растущий и совершенствуемый международный аэропорт позволяет принимать гостей из самых удаленных уголков нашей необъятной родины. Хорошая транспортная инфраструктура позволяет за короткое время добраться от аэропорта до центра города Казани и его исторических и спортивных объектов, постоянно развиваемых в том числе и в свете предстоящего Чемпионата мира по футболу в 2018 году.

Направленность Республики на высокотехнологическое развитие в сфере медицины и образования уже сейчас позволяет предоставлять соответствующие качественные услуги. Центр сосредоточения высокопрофессиональных специалистов медицинских учреждений - Республиканская клиническая больница - также находится в непосредственной близости от аэропорта.

Сельскохозяйственная направленность Лаишевского района, наличие перерабатывающих сельскохозяйственных объектов, обеспечивают продовольственную безопасность как самого населения, так и проводимых крупных мероприятий.

Ставший уже традиционным всероссийский праздник народного фольклора «Каравон» ежегодно проводится в селе Никольском Лаишевского района.

Таким образом, Лаишевский муниципальный район, являющийся пригородом столицы Республики Татарстан, в силу природного и транспортно-географического положения привлекателен для населения района и города Казани и имеет большой потенциал социально-экономического развития.

11.5. В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу- реквизиты юридического лица и балансовая стоимость объекта (ст.11 ФЗ-135).

Таблица 9 Данные о собственниках

Наименование собственника недвижимости	Владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «АК БАРС-Горизонт», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Реквизиты собственника недвижимости	1021401047799, дата присвоения ОГРН от 15.08.2002г.
Балансовая стоимость	Не предоставлены

12. Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов

12.1. 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

Основное значение при оценке недвижимости имеют макроэкономические факторы, политическая ситуация в стране и регионах, общеэкономическая ситуация, состояние финансового рынка. Если же действие макроэкономических факторов относительно стабильно, то состояние рынка недвижимости определяется микроэкономическими факторами.

Каждый объект недвижимости, по определению, связан с землёй, поэтому потенциально относится к региональному рынку недвижимости, цена предложения и продажи его на рынке определяются именно местными условиями (ценами объектов-аналогов, объёмом предложения, спросом, активностью рынка, уровнем доходов потенциальных покупателей, уровнем и перспективой развития региона и др.). Вместе с тем, все эти условия в целом зависят от состояния экономики страны и политики, проводимой руководством. Политика и экономика неразрывно связаны, как две стороны одной медали. Анализ и прогноз политики и экономики требует рассмотрения их в динамике за период в несколько лет.

Любая национальная экономика, в целом, и рынки, в том числе рынок недвижимости, в частности, могут развиваться лишь в условиях стабильности и сильного государства, в условиях благоприятной налоговой политики и роста доходов населения и бизнеса.

Сегодня мы наблюдаем надвигающийся глобальный раскол мира по вопросам обладания ресурсами.

Восстановление государства, экономики и оборонного потенциала России, высокие темпы развития Китая и Индии, борьба за контроль над мировыми энергетическими ресурсами, изменение баланса влияния в ближневосточном регионе и Персидском заливе, как самым мощным поставщиком углеводородов в высокоиндустриальные страны, привели в последние десятилетия к противостоянию между странами Запада (прежде всего, США и Великобритания), с одной стороны, и странами с огромным потенциалом развития (Россия, Китай, Иран), с другой. Учитывая сложившуюся во второй половине 20-го века жесточайшую конфронтацию Вашингтона и Москвы, грозящую перерасти в 50-70-х годах в третью мировую взаимоуничтожающую войну, сегодняшние агрессивные намерения и действия США в приграничных с Россией странах, политическое и военное вмешательство Запада во внутренние дела других суверенных стран, уничтожение их национальных элит, взаимные обвинения, несовместимые с обычаями дипломатии и разрушающие международное право, дискредитируют высшие международные организации, нарушают баланс сил, сложившийся по результатам Второй мировой войны, и ведут к глобальному переделу мира. Наличие ядерного оружия у России и военный паритет с Западом является главным препятствием начала новой мировой войны за передел мировых ресурсных рынков. Именно поэтому сегодня для России важнейшей задачей является поддержание и совершенствование оборонного потенциала на самом современном уровне. Только в условиях мира и безопасности страна способна развивать собственную экономику, социальные и общественные институты в интересах своего народа.

За последние двадцать лет в России сложилась вполне стабильная система общественно-экономических отношений, основанных на многоукладности, на разных формах собственности, суть которой состоит в реализации экономической свободы гражданина с учетом интересов общества и государства. За это время благодаря укреплению государственной структуры и дисциплины удалось сбалансировать экономику и финансы, стабилизировать работу предприятий, воссоздать социальные институты (пенсионную систему, систему медицинского обслуживания, систему социальной помощи), улучшить материальное и социальное положение населения. Свободный рынок стабилизировал спрос и предложение не только по продуктам питания и бытовым товарам, но и по продукции производственного назначения. Рынок освободил экономику от неэффективных предприятий. Благоприятные условия для развития привели к росту производства всех отраслей экономики, росту конкурентоспособности страны в мировом разделении труда.

Косвенное подтверждение общего роста благосостояния населения и бизнеса мы можем наблюдать: по количеству строительных площадок и кранов в окружении - росту строительства и продаж квартир и частных домов, магазинов и офисов; по росту автомобилей на дорогах и востребованности гсм на автозаправках - росту производства и продаж автомобилей; по развитию торговой сети и наполненности витрин магазинов - росту производств товаров потребления; по росту открывающихся новых производств - росту и развитию бизнеса. Драйвером развития выступают крупные и средние города.

Основные экономические показатели Российской Федерации

	Сентябрь 2018г.	В % к		Январь-сентябрь 2018г. в % к январю-сентябрю 2017г.	Справочно		
		сентябрю 2017г.	августу 2018г.		сентябрь 2017г. в % к сентябрю 2016г.	августу 2017г.	январь-сентябрь 2017г. в % к январю-сентябрю 2016г.
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	47086,0 ¹⁾	101,7 ²⁾			101,6 ³⁾		
Индекс промышленного производства ⁴⁾		102,1	102,5	103,0	103,5	103,1	103,3
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	1129,4	94,0	181,5	96,7	108,8	171,3	103,5
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	462,6	101,9	97,9	102,9	102,9	98,5	106,7
в том числе железнодорожного транспорта	209,7	102,9	96,0	104,4	104,4	97,6	106,6
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2724,8	102,2	98,9	102,6	103,1	99,5	100,5
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	794,1	102,4	99,1	102,8	100,1	99,3	100,2
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	59,1 ⁵⁾	114,7 ⁶⁾	106,5 ⁷⁾	120,4 ⁸⁾	123,9 ⁶⁾	113,1 ⁷⁾	126,8 ⁸⁾
в том числе:							
экспорт товаров	37,4	128,7	108,7	128,2	125,9	117,8	126,7
импорт товаров	21,6	96,5	102,9	108,9	121,5	107,5	126,9
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	5961,4 ⁹⁾	103,2 ²⁾			103,6 ³⁾		
Индекс потребительских цен		103,4	100,2	102,5	103,0	99,9	104,1
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾		114,4	101,3	110,8	106,8	102,4	107,5
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁰⁾		98,5	100,0	101,7 ¹¹⁾	99,1	100,7	97,5 ¹¹⁾
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	42200 ¹⁰⁾	110,8 ¹⁰⁾	102,0 ¹⁰⁾	111,1 ¹⁰⁾	107,4	102,6	106,9
реальная		107,2 ¹⁰⁾	101,8 ¹⁰⁾	108,4 ¹⁰⁾	104,3	102,8	102,7
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн.человек	3,4 ¹²⁾	89,9	97,9	91,5	95,0 ¹³⁾	100,6	93,2 ¹³⁾
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн.человек	0,6	88,7	95,6	86,8	84,9	94,7	85,2
1) Данные за I полугодие 2018г. (первая оценка). 2) I полугодие 2018г. в % к I полугодию 2017 года. 3) I полугодие 2017г. в % к I полугодию 2016 года. 4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обработывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений". 5) Данные за август 2018 года. 6) Август 2018г. и август 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах. 7) Август 2018г. и август 2017г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах. 8) Январь-август 2018г. и январь-август 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах. 9) Данные за I полугодие 2018 года. 10) Оценка. 11) В целях сопоставимости данных показатель приведен без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017г. в размере 5 тыс.рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ. С учетом указанной выплаты реальные располагаемые денежные доходы в январе-сентябре 2018г. в % к январю-сентябрю 2017г. составили 101,1%, в январе-сентябре 2017г. в % к январю-сентябрю 2016г. - 98,1%. 12) Предварительные данные. 13) Показатель рассчитан по численности безработных в возрасте 15-72 лет.							

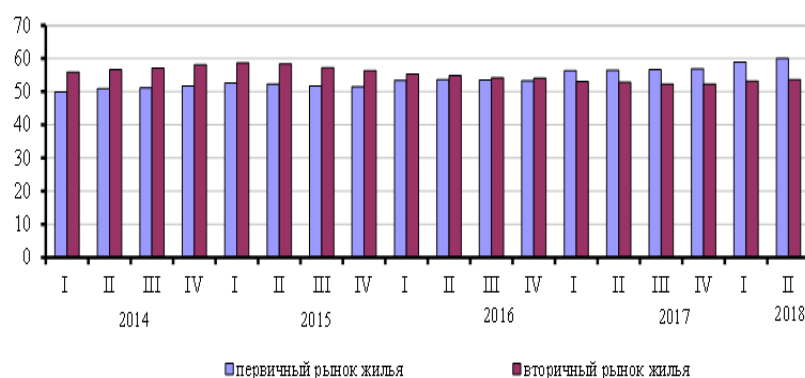
(далее **зеленым** цветом выделены положительные тенденции, красным - отрицательные)

Все ключевые экономические показатели Российской Федерации (в сопоставимых ценах – с учетом инфляции) положительны.

Рост обрабатывающих производств составил 3,3%, промышленное производство +3%, добыча полезных ископаемых +2,9%, пищевое производство +4,4%, химическое производство +2,7%, производство резиновых и пластмассовых изделий +5,6%, производства автотранспортных средства +15,1%, лекарственных средств +6,3%. В сельскохозяйственной отрасли наблюдается снижение -3,3%.

В строительстве объем СМР в период январь-сентябрь 2018г. – 5107,2 млрд.рублей -0,7% г/г. (в сопоставимых ценах), в жилищном строительстве -1,9%, что недостаточно для роста рынка недвижимости, но оправдано, учитывая завышенный (экономически необоснованный ростом доходов) рост в периоды 2006, 2007, 2013, 2014 годов (7-20% в год), когда за период 2005-2015 гг. среднегодовой рост объемов СМР составлял 9,1%. Это обуславливает коррекцию цен рынка недвижимости в 2016-2018гг.

**Средние цены на первичном и вторичном рынках жилья
в Российской Федерации в 2014-2018гг.**
на конец квартала, тысяч рублей за 1 кв. метр общей площади



Рост реальных денежных доходов населения составил +8,4%.

Инфляция по итогам октября 2018 г/г. составила +3,5% - умеренная и стабильная, что должно положительно влиять на развитие экономики и инвестиции.

Средства организаций и физ. лиц в банках (счета, банковские депозиты и вклады) в рублях, иностранной валюте и драгоценных металлах на 01.10.2018 г. составили 57,1 трлн. руб. (+10,1% г/г).

Объем предоставленных кредитов организациям и предпринимателям в рублях и иностранной валюте с начала года на 01.10.2018 года: – 32,2 трлн. руб. (+16,7% г/г), задолженность составила 31,7 трлн. руб. (в т.ч. просроченная – 7,5% г/г, но меньше роста выданных кредитов)). Кредиты физическим лицам – 8,8 трлн. руб. (+37,5%). Задолженность 14,1 трлн. руб. (-3,5%), в т.ч. просроченная сократилась на 7% и составила 813 млрд.руб. (5,8% от задолженности). Общая задолженность по ипотечным жилищным кредитам – 6,08 трлн.руб. (+25% г/г), из них просроченная – 1,0% от задолженности.

В банковской сфере тенденции односторонне положительные – идет накопление средств юридических и физических лиц на счетах в банках и увеличение объемов кредитования. С другой стороны, высокая просроченная задолженность бизнеса говорит о недостаточном росте доходов, что может создать проблемы в будущем.

Ключевая ставка, установленная Банком России с 17.09.2018г., составляет 7,5% годовых. Повышение ставки на 0,25% имело цель - сдерживать инфляцию, рост которой наметился в последние несколько месяцев.

В целом, Банк России балансирует ключевую ставку на приемлемом для данной ситуации уровне: повышение ставки тормозит кредитование и экономический рост, снижение приведет к росту просроченной задолженности и в условиях низкого спроса также остановит экономический рост.

Золотовалютные резервы Российской Федерации (хранящиеся в Банке России) на 02.11.2018 составили 459,7 млрд долл. США (+7,8% г/г), что обеспечивает гарантии стабилизации в чрезвычайных случаях.

Государственные целевые программы. На 01.10.2018 года в России реализуется 43 государственные программы, на которые направлено около 70% Федерального бюджета 11189 млрд.руб., по пяти основным направлениям: социального, экономического, государственного, регионального и оборонного развития.

Выводы и перспективы российской экономики и рынка недвижимости

Противостояние Запада и России стало вновь обостряться, начиная с 1996 года, после размещения военной инфраструктуры НАТО (авиации, ЗРК, бронетанковых частей, учебных центров) в Польше, а

затем с 1999 года в Болгарии, Румынии, Словакии, Словении, Эстонии, Латвии, Литве. С момента окончания Второй мировой войны Европа является форпостом США для военной агрессии в Африке, на Ближнем Востоке и в азиатском регионе. Агрессивная сущность НАТО выражена словами Верховного главнокомандующего сил НАТО в Европе, заявившего, что торговый путь через Атлантический океан приносит США 4 триллиона долларов. Силы НАТО насчитывают 24 тысяч единиц боевой авиации, 800 океанских кораблей. НАТО «является мощным и действенным альянсом, который поддерживает» Америку в ее миссиях в регионе и за его пределами. Результаты этих «миссий» мы видели во Вьетнаме, Корее, в Югославии, Ираке, Ливии и наблюдаем сейчас в Украине, Афганистане и Сирии. Поэтому происходившие в последние пятнадцать лет масштабное восстановление и усиление России, восстановление военного паритета с Западом препятствуют безраздельному господству США в мире. В результате возникло небывалое экономическое и политическое напряжение вокруг нашей страны. США ставит задачу ликвидации действующей в России власти любой ценой. Это остро проявляется в разжигании национализма и радикализма, развязывании Западом гражданских войн на Украине и в Сирии, в провокациях и подлогах, в санкциях против неудобных, многочисленных попытках Запада дискредитации и международной изоляции России через подконтрольные международные организации и СМИ. Цель – через хаос и разорение международных конкурентов – сохранение мирового политического и экономического лидерства, полный контроль и использование международных финансов и мировых сырьевых ресурсов (включая российские), привлечение и использование самого передового международного бизнеса и инвестиций, прогрессивных технологий, интеллектуальных ресурсов, получение и сохранение максимальных доходов правящей западной элиты, орудием которой является государственная военно-политическая машина США. **На сегодня внешнеполитическое давление США на Россию и на российских экономических партнеров - это основной фактор риска для российской экономики.**

Вместе с тем, многие страны и деловые круги видят в России гаранта безопасности, соблюдения международного права и большие экономические перспективы сотрудничества. Как результат, внешнеторговый оборот России вырос в январе – августе 2018. на 20,4% г/г, при этом, высокое (+72,7%) (мало стран, где имеются такие впечатляющие результаты внешней торговли) положительное сальдо торгового баланса обеспечивает успешное обслуживание внешнего государственного долга, накопление золотовалютных резервов и выполнение госпрограмм структурного развития экономики страны.

Напротив, в разрез интересам Запада на фоне обострения развязанных им же самим конфликтов на Ближнем Востоке цены на нефть вновь начали стабильный рост:

Динамика цен на фьючерсный контракт на нефть Brent (MOEX, USD за баррель)



Даже в условиях мощного внешнего противодействия в России полным ходом идёт развитие инфраструктуры: строительство авто- и железных дорог, магистральных коммуникаций, строительство и реконструкция энергетических объектов. С большим опережением планируемых сроков построен и введен в эксплуатацию крупнейший в Европе и России Крымский мост (сейчас достраивается его железнодорожная часть). Развиваются коммерческие отношения с компаниями Западной Европы, Китая, Турции, Японии, Индии, Ирана, многих других стран. Росатом занимает 67% мирового рынка строительства атомных станций. Портфель заказов на строительство АЭС превышает 133 млрд. долл. Строятся самые крупные в мире газопроводы в Европу, Китай, Турцию. С Китаем и Ираном прорабатывается создание ключевых транспортных артерий через территорию России в Европу: с востока на запад, с севера на юг, развивается инфраструктура северного морского пути. Реализация этих

проектов усиливает значение России в мире, что, несомненно, отразится в дальнейшем и на экономике, и на доходах, и, соответственно, на рынке недвижимости.

Ключевые экономические показатели России показывают динамику роста: сокращение производства невостребованных рынком товаров компенсируется развитием дефицитных отраслей и производств. Тем самым, корректируется, улучшается отраслевая структура экономики. Вместе с тем, можно констатировать, что восстановление потребительского спроса после падения 2015-2016 гг. происходит низкими темпами. В результате, рост экономики недостаточный, особенно, учитывая низкую расчетную базу. Период январь-сентябрь 2018 года отмечен снижением результатов сельскохозяйственной и строительной отраслей. И если спад сельскохозяйственного производства объясним летней засухой, то продолжающееся снижение объемов строительно-монтажных работ связано, прежде всего, с падением с 2015 года рынка недвижимости. Так как инвестиции в недвижимость, как самый дорогостоящий товар, требует благоприятной перспективы на десятки лет вперед (чего мы не наблюдаем с 2014 года), то на фоне негативных потоков СМИ о внешнеполитических противоречиях Запада с Россией снизился потребительский спрос на все товары, снизилась активность всех рынков; особенно пострадали рынки дорогостоящих товаров, включая рынки недвижимости. Негативные потребительские ожидания (-14%) обусловлены необоснованной информацией в некоторых СМИ о слабости рубля и отставании России, об отрицательных перспективах экономики, негативной информацией о пенсионной реформе и увеличении налогов. Это способствует уходу в неформальный бизнес, неучитываемый официальной статистикой (по данным [Госкомстата](#) доля занятых в неформальном секторе в 2017 году составляет 19,8% от общей численности занятого населения; согласно [исследованию](#), выполненному по заказу МВФ, доля теневой экономики в ВВП России в 2015 году составляла 33,72%). В результате – низкий потребительский спрос, недостаточный рост торговли, сферы услуг и промышленного производства, спад в строительстве. Как результат – недостаточный общий рост ВВП (не учитывая долю теневой экономики).

Перспективой для укрепления и устойчивого развития российской экономики являются сильное государство и политическая система, основанные на доверии народа к власти, рост народного благосостояния, а также стабильная и взвешенная налоговая система, честная конкурентная среда для бизнеса и инвестиций. Учитывая низкую загруженность производственных мощностей (от 30 до 70 %) и готовность к росту производства, гигантские энергетические, сырьевые и кадровые возможности России, возможен годовой рост ВВП до 4-5% к 2020 году. Этому способствует и сложившийся тренд роста мировых цен на энергоресурсы и сырье, а также - гарантирующие экономическую стабильность золотовалютные резервы страны.

В стабильных условиях экономического роста неизбежен рост доходов бизнеса, госбюджета и населения, а с ними - рост и развитие рынка недвижимости наряду с развитием связанных с рынком отраслей (строительной, производства стройматериалов, ипотечного кредитования, посреднических услуг).

Коррекция цен недвижимости 2015 – 2017 гг. оздоровила этот рынок и при общеэкономическом росте создаёт основу его дальнейшего поступательного развития. Показательно увеличение объёмов жилищного кредитования, чему содействуют и государственные программы.

Источники

- http://www.gks.ru/free_doc/doc_2018/info/oper-09-2018.pdf,
- <http://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?Month=10&Year=2018&TblID=302-01M>,
- http://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?TblID=302-21&pid=sors&sid=ITM_30761,
- <http://www.cbr.ru/statistics/?PrtId=ipoteka>.

12.2. 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 местоположением 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.

В нашем случае сегмент рынка, к которому относится объект оценки, определить достаточно просто – это земельные участки для индивидуальной жилой застройки, сельскохозяйственного назначения, земли промышленности и передаточные устройства.

12.3. 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 Республики Татарстан

Анализируя рынок земельных участков в Казани можно выделить несколько зон, где цены значительно разнятся. В зоне «исторического центра» они максимальны, в «промышленной зоне» стоимость земли может быть меньше на порядок. Так, в центре города стоимость 1 кв.м. земли варьирует в пределах 10 000 – 35 000 руб., при средних ценах 15 000 – 20 000 руб. В «промышленной зоне» чаще всего предлагаются земельные участки под строительство производственных баз, складских комплексов, сервисных центров. Здесь цены за 1 кв.м. не превышают обычно 3 000 - 5 000 руб. В центральных районах города таких объектов, практически не имеется. На стоимость земли влияет и следующий, очень важный фактор – это назначение участка. Анализ показывает, что наиболее значительны цены под строительство офисных, офисно-торговых объектов, торгово-развлекательных и гостиничных комплексов, АЗС и т.п. Цены на участки такого назначения варьируют незначительно и зависят только от местоположения – в центре они достигают 35 000 руб., в промышленной зоне – до 15 000 руб.

Для земельных участков под размещение промышленных объектов характерно следующее: цены на земли производственного назначения в черте города варьируются меньше, чем земли под размещение офисно-торговых объектов. Основной диапазон цен колеблется в пределах 2 500 – 5 000 руб. за кв.м. Наименьшими ценами характеризуются окраины города – район Оргсинтеза, участки на выезде из города, район улиц Магистральная, Южно-Промышленная, Караваево. Цены на земельные участки в районах массовой жилой застройки, транспортных магистралей характеризуются более высокими ценами. Это промышленные зоны в районах улиц Даурская, А.Кутуя, Родины, Амирхана, п.Нагорный и т.д.

Физические характеристики в настоящее время не играют большой роли на рынке земли. В самом общем случае – чем меньше площадь участка, тем выше его стоимость. В последние 2-3 года разница в ценах между участками площадью до 1-2 тыс.кв.м. и более 1 га выровнялась. Разница обычно не превышает 10-20%. Это связано в первую очередь, с уменьшением количества свободных участков в городе и экономической ситуацией в целом.

Следует отметить, что основные продажи земельных участков осуществляются в гг.Казань, Наб.Челны, Альметьевск, Зеленодольск, и редко – в других наиболее крупных городах республики. В сельских районах, небольших населенных пунктах рынок не достаточно развит (за исключением рынка земли под ИЖС, сельскохозяйственного назначения).

Стоимость земельных участков, как и других объектов недвижимости, во многом определяется преимуществами и недостатками их географического расположения, близостью транспортных магистралей, престижностью района и уровнем деловой активности в нем, развитием городской инфраструктуры, законодательными ограничениями на использование земельного участка.

Аналогично рынку земельных участков, рынок недвижимости в промышленно-складском сегменте г. Казань является более развитым. В 2015 году рынок качественной складской недвижимости Казани класса «А» достиг объема в 320 000 кв. м., при этом находилось в процессе реализации строительства около 250 000 кв. м. Уровень заполняемости качественных складских объектов достаточно высок и достиг 95%-99% в 1 полугодии 2015 года.

Главными логопарками Казани являются складской комплекс «Биек Тау» девелопера «Евразия Логистик» и логистический комплекс «Q-парк», принадлежащий ирландской Quinn Group. Помимо этого в этот перечень включают индустриальные парки (КИП «Мастер», «Алабуга» и другие).

В Татарстане наметились позитивные тенденции на рынке промышленно-складской недвижимости. В последние годы стартуют крупные проекты индустриальных и особых экономических зон, призванные реализовать богатый промышленный потенциал региона.

К основным тенденциям рынка промышленно-складской недвижимости Татарстана (в первую очередь характерным для г. Казань) можно отнести:

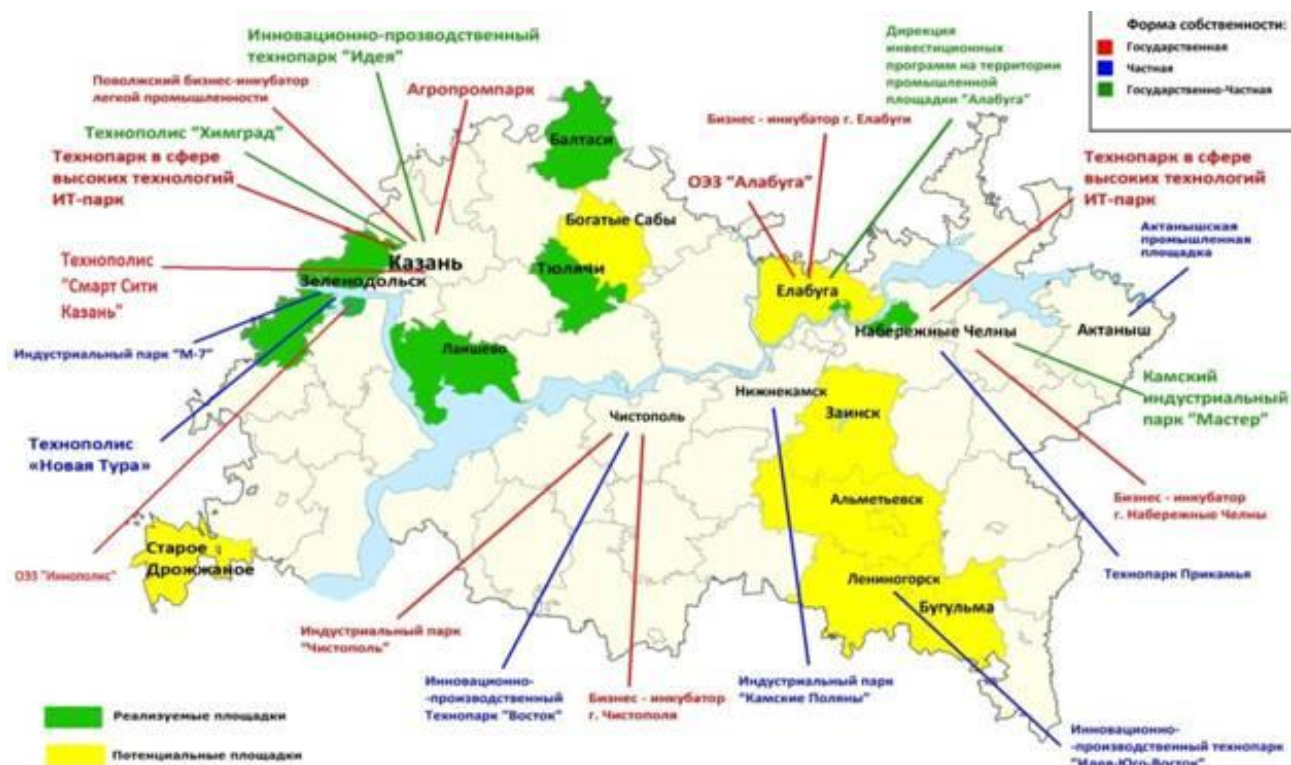
- Реализацию крупных проектов индустриальных парков, особых экономических зон и т.п., предоставляющих пользователям существенные выгоды и преференции.
- Рост доли проектов, осуществляемых по схеме «build-to-suit» для снижения рисков как застройщика, так и конечного пользователя.
- Снижение сроков строительства современных объектов до 9-12 месяцев (вместо прежних 3-х лет).
- Ориентация на энергоэффективные технологии.
- Снижение стоимости владения объектами посредством внедрения современных систем управления.
- Появление на рынке услуг автоматизации и роботизации (разработка «X-motion» из «Сколково», где работа техники осуществляется с минимальным участием человека).

Индустриальные парки – новый тренд в отечественной промышленности. Для региональных властей это, прежде всего, дополнительные рабочие места, увеличение налоговой базы, решение задач комплексного развития территорий. А малый и средний бизнес в лице индустриальных парков получает дополнительный стимул к развитию и мощную инфраструктурную поддержку.

Те проекты, которые намечены сейчас в Татарстане и должны появиться в ближайшее время, например, Свияжский логистический центр, закроют ту нишу, которая сейчас пустует. Крупные мультимодальные центры призваны привлечь федеральные грузы, то есть ориентированы на макрологистический рынок.

В рамках Программы развития инновационной деятельности Республики Татарстан создается сеть технопарков по 2 основным направлениям: коммерциализация научных разработок и инновационное развитие индустриального производства.

На сегодняшний день в Татарстане насчитывают 1 Особую Экономическую Зону, 5 технопарков, 3 технологических парка, 3 индустриальных парка, 1 технополис, 7 бизнес-инкубаторов. Одними из самых крупных по занимаемым площадям являются Особая Экономическая Зона промышленно-производственного типа «Алабуга» (ОЭЗ «Алабуга»), ОАО «Камский индустриальный парк «Мастер» (КИП «Мастер»), технополис «Химград», инновационно-производственный технопарк «Идея»:



12.21. Доступная инфраструктура Республики Татарстан для размещения производственных и иных объектов инвесторов

Оценщик на дату оценки используют для расчетов следующие предложения по продажам:

Таблица 10 Предложения по продаже земельных участков

№ п/п	Текст объявления	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость земельного участка, руб.	Стоимость, руб./кв.м.	Источник информации
1	Продается земля в Лаишевском районе рядом с.Сокуры. Земли сельхоз, на стадии перевода в промышленности. Вид права - собственность. Электричество недалеко от участка 800м. +7 (917) 920-15-77	РТ, Лаишевский муниципальный район, рядом п.Сокуры	456 932	310 000 000	678	https://deilo.ru/kazan/nedvizhimost/zemelnye-uchastki/prodam/selhoznaznacheniya-snt-dnp/zemelnyj-uchastok-402802264387366.html?from=my
2	Продается земельный участок сельхозназначения, на стадии перевода в земли промышленности. Адрес: РТ, Лаишевский район, с.Малые Кабаны. Общая площадь 31,1542 га. Рельеф ровный, в собственности. Коммуникации недалеко от участка. 89120081387	РТ, Лаишевский муниципальный район, рядом с.Малые Кабаны	311 542	230 000 000	738	https://deilo.ru/kazan/nedvizhimost/zemelnye-uchastki/prodam/selhoznaznacheniya-snt-dnp/zemelnyj-uchastok-402802264472828.html?from=my
3	Реализуем земельный участок 428136 кв.м. в Лаишевском районе недалеко от с.Сокуры. Земля сельхоз, уже скоро переводится в земли промышленности. Коммуникации электричество 500 м, газ 2 км.. Удобный подъезд, хорошая транспортная развязка, близость к городу Казани. Земля в собственности. 89600436143	РТ, Лаишевский муниципальный район, п.Сокуры	428 136	330 000 000	771	https://deilo.ru/laishevo/nedvizhimost/zemelnye-uchastki/prodam/selhoznaznacheniya-snt-dnp/realizuju-zemuchselkhoz-v-laishevskom-r-ne-42-8-ga-402802264472783.html?from=my
4	Продам участок 415843 кв.м. в Лаишевском районе около Столбище, сельскохозяйственного назначения, документы уже поданы на перевод в производственное, коммуникации рядом. В собственности. 89120081387	РТ, Лаишевский муниципальный район, между с.Столбище	415 843	320 000 000	770	https://tatarstan.kupiprodai.ru/realty/kazan_zemlya_zu_shoz_naznacheniya_na_stadii_perevoda_v_zemli_promyshlennosti_415ga_5883065
5	Продам участок 35,6892 га около с.Столбище Лаишевского района, пока сельхоз, переводим в промышленности,	РТ, Лаишевский муниципальный район, около	356 892	250 000 000	700	https://tatarstan.kupiprodai.ru/realty/kazan_zemlya_prodam_uchastok_35ga_ok

№ п/п	Текст объявления	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость земельного участка, руб.	Стоимость, руб./кв.м.	Источник информации
	документы уже на выходе скоро. Право собственности зарегистрировано. Коммуникации проходят недалеко от участка. Торг возможен. 89625637014	с. Столбище				olo-sstolbische-laishevskogo-rayona-4470344
6	Земельный участок в Лаишевском районе рядом с. М. Кабаны. Земли сельхоз, на стадии перевода в промышленность. Вид права - собственность. Электричество недалеко от участка 700м. 89274061516	РТ, Лаишевский муниципальный район, рядом с. Малые Кабаны	401 597	350 000 000	872	https://tatarstan.kupiprodai.ru/realty/kazan-zemlya-zemelnyy-uchastokv-laishevskom-rayone-ryadom-s-mkabanyzemli-4470735
7	Продадим очень перспективный участок 50 Га недалеко от трассы по дороге к п. Б. Кабаны под промышленную площадку, документы на перевод участка с сельхоз поданы, скоро будут готовы. Коммуникации рядом 500 м где-то. Собственность 89050248106	РТ, Лаишевский муниципальный район, п. Б. Кабаны	500 000	360 000 000	720	https://deilo.ru/laishevo/ne-dvizhimost/zemelnye-uchastki/prodam/selhoz-naznacheniya-snt-dnp/zu-skhnastadii-perevoda-v-promnaz-50ga-402802264474206.html?from=my
8	Земельный участок 40,2589 га Лаишевском п. Габишево. Земля сельхоз, уже скоро переведется в земли промышленности. Удобный круглогодичный подъезд, хорошая транспортная развязка. Электричество рядом 150-200 м. Земля в собственности. 89179218953	РТ, Лаишевский муниципальный район, п. Габишево	402 589	280 000 000	695	https://tatarstan.kupiprodai.ru/realty/kazan-zemlya-prodam-uchastok-4476503
9	Земельный участок сельхозназначения, на стадии перевода в земли промышленности. Адрес: РТ, Лаишевский район, с. Кирби. Общая площадь 447820 кв.м. Рельеф ровный, в собственности. Коммуникации недалеко от участка. 89393349463	РТ, Лаишевский муниципальный район, Кирбинское сельское поселение	447 820	350 000 000	782	https://tatarstan.kupiprodai.ru/realty/kazan-zemlya-prodayu-zemelnyy-uchastok-kadres-rt-laishevskiy-rayon-skirbi-4444436
10	Продам участок 485236 кв.м. в Лаишевском районе около Державино, сельскохозяйственного назначения, документы уже поданы на перевод в производственное, коммуникации на до подводить. В собственности. 89050248106	РТ, Лаишевский муниципальный район, п. Державино	485 236	350 000 000	721	https://tatarstan.kupiprodai.ru/realty/kazan-zemlya-zu-shoz-naznacheniya-na-stadii-perevoda-v-zemli-promyshlennosti-485ga-4476412
11	Предлагаю землю 47,89 га сельхоз, который уже переводится в промышленную, находится в Лаишевском районе около д. Пелево. Электричество недалеко от участка, почти рядом. В собственности более 3 лет. 89655841943	РТ, Лаишевский муниципальный район, д. Пелево	478 928	300 000 000	626	https://tatarstan.kupiprodai.ru/realty/laishevo-zemlya-predlagayu-zu-4789ga-selhoz-na-stadii-perevoda-v-prom-v-laishevskom-rayone-4473590
12	Реализуем земельный участок 378653 кв.м. около трассы рядом с Каипами Лаишевского района. Земля сельхоз, уже скоро переведется в земли промышленности. Поможем с согласованием и проведением коммуникаций. Удобный подъезд, хорошая транспортная развязка, близость к городу Казани. Земля в собственности. 8937622090	РТ, Лаишевский муниципальный район, рядом с Каипами	378 653	300 000 000	792	https://tatarstan.kupiprodai.ru/realty/kazan-zemlya-realizuem-zemelnyy-uchastok-4470181
13	Земельный участок в с. Столбище под: производство, хранение, складирование, склады, сервис, баз у, АЗС, АГЗС, стоянку, логистический центр. Разрешенное использование меняем под необходимые цели нового собственника в течение месяца. Подъездные пути через существующее асфальтированное примыкание. Продажа площади от 1 Га. 89196496267	РТ, Лаишевский муниципальный район, между с. Столбище	389 754	280 000 000	718	https://deilo.ru/laishevo/ne-dvizhimost/zemelnye-uchastki/prodam/poselenij-izhs/prodaju-zemelnyy-uchastok-402802264472826.html?from=my
14	Предлагаю участок 32 га около Б. Кабанов, шикарное место для бизнеса, документы на перевод из с/з на промку уже поданы, коммуникации недалеко от участка, примерно 500-700 м. Участок находится в собственности. Звоните, торг при встрече обсудим. 89518985238	РТ, Лаишевский муниципальный район, около с. Большие Кабаны	320 000	280 000 000	875	-

№ п/п	Текст объявления	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость земельного участка, руб.	Стоимость, руб./кв.м.	Источник информации
15	Земельный участок между п.Песчаные Ковали и п.Габишево Лаишевского района. будущая категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, телевидения, радиовещания, земли обороны и земли иного специального назначения. 428 418 кв. м. Рядом свет, газ, вода, канализация. Прямая продажа. Торг. 89178862033	РТ, Лаишевский муниципальный район, между п.Песчаные Ковали и п.Габишево	428 718	300 000 000	700	-
16	Предлагаем отличный перспективный участок, в данный момент сельхоз, но уже переводим в промку, площадь 6,5 га около Столбище Лаишевского района. В собственности, ровный участок, подъезд удобный, электричество рядом 100 м. 87987297536	РТ, Лаишевский муниципальный район, п.Столбище	65 000	50 000 000	769	https://tatarstan.kupiprodai.ru/realty/kazan_zemlya_zemelnyy_uchastok_produha_4362007
17	Земельный участок сельхозназначения, на стадии перевода в земли промышленности. Адрес: РТ, Лаишевский район, п.Песчаные Ковали. Общая площадь 55 490 кв.м. Рельеф ровный, в собственности. Коммуникации недалеко от участка. Торг 89047600237	РТ, Лаишевский муниципальный район, рядом с п.Песчаные Ковали	55 490	40 000 000	721	https://deilo.ru/kazan/nedvizhimost/zemelnyy-uchastki/prodam/selhoznaznacheniya-snt-dnp/zemelnyj-uchastok-skh-naznachenija-402802264472757.html?from=my
18	Продается земля сельхоз с переводом в промышленную, площадь 48 569 кв.м. недалеко от Песчаных Ковалей. Очень хорошее место, удобный заезд, коммуникации в принципе не далеко, очень удачное место. В собственности. Торг возможен. 89047600237	РТ, Лаишевский муниципальный район, рядом с п.Песчаные Ковали	48 569	40 000 000	824	https://deilo.ru/kazan/nedvizhimost/zemelnyy-uchastki/prodam/selhoznaznacheniya-snt-dnp/prodaju-zemelnyj-uchastok-4-8569-ga-peschanyje-kovali-402802264387061.html?from=my
19	Продается земельный участок 31 520 кв.м. Лаишевском с.Малые Кабаны Земля сельхоз, уже скоро переведется в земли промышленности. Электричество и газ недалеко. Удобный круглогодичный подъезд, хорошая транспортная развязка. Земля в собственности. Торг 89083487878	РТ, Лаишевский муниципальный район, рядом с.Малые Кабаны	31 250	22 000 000	704	https://deilo.ru/laishevo/nedvizhimost/zemelnyy-uchastki/prodam/poselenij-izhs/prodaju-zemelnyj-uchastok-402802264473408.html?from=my
20	Продается земельный участок 4,9653 га Лаишевском д.Нармонка. Земля сельхоз, уже скоро переведется в земли промышленности. Поможем с согласованием и проведением коммуникаций. Удобный круглогодичный подъезд, хорошая транспортная развязка. Земля в собственности. 89600425655	РТ, Лаишевский муниципальный район, рядом с п.Нармонка	49 653	35 000 000	705	https://tatarstan.kupiprodai.ru/realty/kazan_zemlya_prodam_zemelnyy_uchastok_4476642
21	Земельный участок сельхозназначения, на стадии перевода в земли промышленности. Адрес: РТ, Лаишевский район, с.Сокуры. Общая площадь 78 965 кв.м. Рельеф ровный, в собственности. Коммуникации недалеко от участка. 89377778765	РТ, Лаишевский муниципальный район, рядом с с.Сокуры	78 965	60 000 000	760	https://tatarstan.kupiprodai.ru/realty/kazan_zemlya_prodam_zemelnyy_uchastok_4471272
22	Предлагаем выгодное инвестиционное вложение земельный участок в Лаишевском районе около п.Б.Кабаны под промышленную площадку, земля переводится из сельхозки, документы поданы. Коммуникации недалеко от участка примерно 400 м. Местоположение очень хорошее, пригород г.Казани. В собственности 89376222090	РТ, Лаишевский муниципальный район, п.Б.Кабаны	1 356 982	900 000 000	663	https://deilo.ru/laishevo/nedvizhimost/zemelnyy-uchastki/prodam/selhoznaznacheniya-snt-dnp/zemelnyj-uchastok-402802264381032.html?from=my
23	Продается земельный участок 1 111 520 кв.м. Лаишевском с.Столбище Земля сельхоз, уже скоро переведется в земли промышленности. Электричество и газ недалеко. Удобный круглогодичный подъезд, хорошая транспортная развязка. Земля в собственности. Торг 89179201577	РТ, Лаишевский муниципальный район, рядом с с.Столбище	1 111 520	750 000 000	675	https://deilo.ru/kazan/nedvizhimost/zemelnyy-uchastki/prodam/selhoznaznacheniya-snt-dnp/zemelnyj-uchastok-402802264474000.html?from=my
24	Участок имеет удачное логистическое расположение около трассы рядом с Столбичами. Электричество вдоль участка 100-200 м. Максимальный перепад высот на участке	РТ, Лаишевский муниципальный район, рядом с с.Столбище	1 456 982	947 038 300	650	https://tatarstan.kupiprodai.ru/realty/kazan_zemlya_uchastok_imeet_udachnoe_logisticheskoe_raspolozhenie_okolo_trassy_ryados

№ п/п	Текст объявления	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость земельного участка, руб.	Стоимость, руб./кв.м.	Источник информации
	составляет 0,5 м. В 5 км. от участка расположен Аэропорт Участок находится в собственности. Земля на стадии перевода в другую категорию. Будущая категория земель: Земли промышленности. Очень хорошее место, земли много не бывает, и тем более в пригороде Казани. Стоимость 6 500 000 руб./га. Приезжайте, все обсудим и покажем. 89991573097					stolbischami_4515928
25	Участок около п.Никольского. На участке доступны электричество. Рядом автодорога. Размер участка 265,96 гектар, но можно продать участком меньшего размера. Подойдет под торговлю, логистику, склады, производство (переводим из с/х в земли промышленности). Цена 6,0млн./гектар. Зеленка и другая документация на руках. Мы не просто продаем этот участок мы поможем совместно с вами и другими собственниками развивать инфраструктуру на участке и вокруг него. Так как мы сами рядом будем вести строительство мы заинтересованы чтобы вокруг было все благоустроено. Приезжайте, всё обсудим. 89518985238	РТ, Лаишевский район, около п.Никольского	2 659 600	1 329 800 000	500	https://tatarstan.kupiprodai.ru/realty/laishevo_zemlya_prodam_zemelnyy_uchastok_26596_ga_4553125
26	Земельный участок сельхозназначения, на стадии перевода в земли промышленности. Адрес: РТ, Лаишевский район, между Сокурами и Каипами. Общая площадь 2 154 690 кв.м. Рельеф ровный, в собственности. Коммуникации недалеко от участка. +7 (962) 563-70-14	РТ, Лаишевский муниципальный район, между Сокурами и Каипами	2 154 690	1 100 000 000	511	https://tatarstan.move.ru/objects/sokury_6835745883/
27	Предлагается к продаже земельный участок площадью 180,758 га в Лаишевском районе рядом с.Державино. Земли сельхоз, на стадии перевода в промышленность. Вид права - собственность. Электричество недалеко от участка 300м. 89178862033	РТ, Лаишевский муниципальный район, Державинское сельское поселение	1 807 580	1 100 000 000	609	https://deilo.ru/kazan/nedvizhimost/zemelnye-uchastki/prodam/selhozna-nacheniya-snt-dnp/predlagajetsa-k-prodazhe-zemelnyj-uchastok-402802264387110.html?from=my
28	Земельный участок сельхозназначения, на стадии перевода в земли промышленности. Адрес: РТ, Лаишевский район, с. Кирби. Общая площадь 1245000 кв. м. Рельеф ровный, в собственности. Коммуникации недалеко от участка. Цена в объявлении указана за 1 Га. Стоимость всего ЗУ составляет 800 000 000 рублей.	РТ, Лаишевский муниципальный район, Кирбинское сельское поселение	1 245 000	800 000 000	643	https://deilo.ru/laishevo/nedvizhimost/zemelnye-uchastki/prodam/selhozna-nacheniya-snt-dnp/prodaju-zemelnyj-uchastok-402802264372077.html?from=my
	Максимальное значение				875	
	Минимальное значение				500	
	Среднее значение				710	

12.4. 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

Выбор и описание ценообразующих факторов

На результат оценки рыночной (справедливой) стоимости объекта могут повлиять различные факторы, которые можно разделить на имущественные и рыночные. К первой группе факторов относятся имущественные права на землю. Наиболее распространенными правами, требующими оценки, являются:

1. Оценка права собственности на земельный участок;
2. Оценка права аренды земли.

В настоящем отчете оценивается право собственности на земельный участок.

Вторая группа факторов основана на следующих рыночных принципах оценки земли:

1. Принцип полезности. Рыночной стоимостью земли могут обладать лишь те участки земли, которые будут полезны для пользователя;

2. На оценку стоимости участка земли влияет величина спроса и предложения, имеющаяся в данный момент на земельном рынке. Известно, что предложение земли не может резко увеличиться при росте цен на нее;

3. Принцип замещения. Оценка участка земли в денежном выражении не должна быть больше величины возможных затрат на приобретение подобной недвижимости. Этот принцип лежит в основе метода сравнительных продаж;

4. Принцип ожидания. На результат оценки стоимости участка земли влияет срок и возможность получения дохода за конкретный временной период, если данный участок будет использован максимально эффективно;

5. Рыночная оценка земли зависит от целевого назначения земли, разрешенного использования.

6. На оценку стоимости земли, как и другой недвижимости, оказывает влияние фактор местоположения, подведенные коммуникации или перспектива их наличия

Для получения наиболее вероятной рыночной (справедливой) стоимости необходимо применять меньшее количество корректировок по объектам-аналогам. То есть надо отбирать те аналоги, которые более схожи по ценообразующим факторам с объектом оценки. На рынке достаточное количество объектов-аналогов, схожих по следующим факторам с объектом оценки: качество прав (собственность), условия финансирования (единовременный платеж), условия рынка (предложение на открытом рынке). Трудность возникает при подборе аналогов по местоположению и физическим характеристикам, так как каждый объект уникален по своим физическим характеристикам и местоположению.

Физические характеристики. При прочих равных условиях земли с ровным рельефом, правильной формой, не заболоченные, более плодородные предлагаются на продажу по более высоким ценам. Также на стоимость участка влияет его площадь. Согласно общему правилу рынка с ростом масштаба объекта продажи стоимость единицы, в которой измеряется натуральная величина объекта оценки, снижается. Данная зависимость обусловлена следующими причинами - чем больше площадь участка, тем больше доля неиспользуемой части земельного участка в общем массиве земель, единовременная сдача земельного участка, большей площади в аренду снижает риски арендатора в связи с возможными потерями от недозагрузки помещений, недосбора арендной платы от одного или нескольких арендаторов и т.п., а следовательно, и является менее доходной.

Местоположение. Относится к важнейшим факторам. Как правило, чем ближе земельный участок к крупному населенному пункту, тем стоимость его дороже. Это объясняется тем, что потенциальный покупатель или инвестор более заинтересован приобрести земельный участок ближе к городу в личных целях, в целях перепродажи или сдачи в аренду.

Обобщая вышесказанное, можно выделить несколько основных ценообразующих факторов. Их можно разделить на три группы:

1) Финансово-правовые факторы: Вид сделки, дата сделки, условия финансирования, вид передаваемых прав, разрешенное использование;

2) Факторы местоположения участка на территории города: характеристика промзоны;

3) Локальные факторы: возможность подключения коммуникаций, наличие удобных подъездных путей, наличие Ж/Д ветки.

13. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки

Процедура оценки включает в себя следующие 6 этапов:

- сбор информации об объекте оценки (натурный осмотр объекта и его окружения, сбор первичной информации о составе, размерах — площади, объемах и эксплуатационных характеристиках недвижимости, собеседование с представителями собственника (балансодержателя) объекта;

- изучение сделок и предложений на рынке подобных объектов для региона местоположения объекта оценки;

- анализ на наилучшее и оптимальное использование;

- использование традиционных подходов для определения стоимости объекта;

- согласование результатов и определение рыночной (справедливой) стоимости объекта;

- составление письменного отчета.

Основная задача **первого этапа** в процессе оценки — идентификация объекта оценки и соответствующих объекту имущественных прав, согласование с заказчиком требуемого вида стоимости и даты, на которую будет определена стоимость.

Расчет рыночной (справедливой) стоимости проводился с использованием трех обязательных подходов в оценке затратного, доходного и сравнительного. Запрос и изучение технического паспорта на объект недвижимости, определение, насколько данные представленного документа соответствуют фактическому состоянию объекта. Информация, необходимая для оценки, включает в себя:

- данные о юридическом положении объекта (титул, имущественные права и сервитут);
- данные о состоянии земельного участка;
- данные о сооружениях, входящих в состав недвижимости;
- данные о районе расположения оцениваемого объекта и его непосредственном окружении,

отражающие его влияние на величину стоимости объекта. Выявление намерений относительно использования в дальнейшем заключения о стоимости объекта и интересов различных сторон в оцениваемой собственности.

Второй этап в процессе оценки заключается в сборе и подтверждении той информации, на которой будут основаны мнения и выводы о стоимости объекта: данные о состоянии рынка недвижимости применительно к оцениваемому объекту (сбор сведений о прошлых продажах и предложениях по объектам, сопоставимым с объектом оценки, анализ арендных ставок и т.п.).

Третий этап в процессе оценки — определение наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.

Четвертый этап является основным с точки зрения обоснования результатов о стоимости объекта, полученных с применением в общем случае трех подходов к оценке.

Пятый этап процесса оценки заключается в согласовании результатов, полученных при применении всех уместных подходов к оценке. В условиях несовершенного рынка недвижимости используемые методы дают различные результаты, хотя и опираются на данные одного и того же рынка, собранные и проанализированные с трех позиций: сравнительной, затратной и доходной. Различия обусловлены целым рядом факторов, важнейшими из которых являются неравновесный характер спроса и предложения, неадекватная информированность сторон рыночных сделок, неэффективное управление имуществом и т.д.

Окончательное заключение о стоимости основано на оценке адекватности использования того или иного подхода оценки применительно к оцениваемому объекту с учетом его особенностей.

Шестой этап — составление отчета об оценке и представление его заказчику.

Обзор подходов

Для определения рыночной (справедливой) стоимости земельного участка используются те же методы, что и определения рыночной (справедливой) стоимости земельного участка.

Определение рыночной стоимости недвижимости, подлежащей оценке, осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемого объекта.

При проведении оценки рыночной стоимости права собственности рекомендуется использовать положения Методических рекомендаций по определению рыночной (справедливой) стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р

В соответствии с этими рекомендациями при оценке рыночной (справедливой) стоимости земельных участков используются методы, базирующиеся на трех основных подходах.

- сравнительный подход.
 - метод сравнения продаж,
 - метод выделения,
 - метод распределения.
- доходный подход;
 - метод предполагаемого использования,
 - метод капитализации земельной ренты,
 - метод остатка.
- затратный подход применяется в части расчета стоимости воспроизводства улучшений земельного участка в методе остатка и методе выделения.

Затратный подход

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что никто из рациональных покупателей не заплатит за данный объект больше той суммы, которую он может затратить на строительство другого объекта с одинаковой полезностью.

Подход к оценке имущества с точки зрения затрат основан на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью прав на земельный участок, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости недвижимости.

Стоимость объекта определяется разницей между стоимостью нового строительства (стоимостью воспроизводства или стоимостью замещения) и потерей стоимости за счет накопленного износа. При этом в стоимость объекта должна быть включена не только прибыль подрядчика, входящая в сметную стоимость объекта, но и прибыль заказчика (инвестора), называемая прибылью девелопера.

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

$$PC = C_{в/з} \times (1 - I_{физ})(1 - I_{фун})(1 - I_{э}),$$

где: PC – рыночная стоимость;

$C_{в/з}$ – стоимость воспроизводства или замещения объекта недвижимости, без учета износа;

$I_{физ}$ – физический износ;

$I_{фун}$ – функциональный износ;

$I_{э}$ – экономический (внешний) износ.

Сравнительный подход.

Сравнительный подход к оценке недвижимости предполагает, что ценность объекта собственности определяется тем, за сколько он может быть продан при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Сравнительный (рыночный) подход может быть реализован тремя методами:

Метод сравнения продаж

Метод относится к сравнительному подходу.

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

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 (справедливой) стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки 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. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут - быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;

прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;

корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной (справедливой) стоимости земельного участка;

определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;

экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

Метод выделения

Метод использует принципы сравнительного и затратного подходов.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения спроса); соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Метод распределения

Метод использует принципы сравнительного подхода.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок; определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов,

соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Доходный подход

Доходный подход представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход.

Применение доходного подхода заключается в расчете стоимости по формуле текущей стоимости со следующими входными параметрами: наличный поток или поток прибыли, ассоциированный с оцениваемыми активами, ставка дисконта, или ставка капитализации, соответствующая степени риска, связанного с рассматриваемым наличным потоком, и остаточный экономический срок службы активов.

В рамках доходного подхода существует три основных метода оценки стоимости земельного участка:

Метод капитализации земельной ренты

Метод использует принципы доходного подхода.

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной (справедливой) стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод остатка

Метод использует принципы доходного и затратного подходов.

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;

расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Метод предполагаемого использования

Метод использует принципы доходного и затратного подходов.

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);

определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;

расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, так как рыночная стоимость определяется как текущая в настоящее время стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды.

Выбор методов для оценки

Из методов, основанных на **сравнительном подходе**, оценщик считает допустимым для определения стоимости земельного участка в настоящем отчете использовать метод сравнения продаж, поскольку использование сравнительного подхода требует наличия достаточного количества недавних аналогичных продаж, согласно п. 22 ФСО-1 сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Из методов, основанных на сравнительном подходе (метод выделения, метод распределения, метод сравнения продаж) может быть применим метод сравнения продаж, по следующим причинам:

Метод сравнения продаж

Согласно пункта 1 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р метод сравнения продаж применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Применительно к настоящей оценке на период, сопоставимый с датой проведения оценки, указанное условие выполняется. Сравнительный подход используется при определении рыночной

стоимости объекта оценки исходя из данных о недавно совершенных сделках с аналогичным объектом или цены предложения по купле-продаже, оформленной в порядке публичной оферты (с учетом модельного торга с продавцом). Данный подход базируется на принципе замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект. В процессе настоящей Оценки рыночная стоимость земельного участка может быть определена методом сравнения продаж, так как имеется достоверная и достаточная информация о ценах предложения по продаже земельных участков под сопоставимое использование.

Учитывая результаты проведенного анализа рынка (см. раздел — Отчёта об оценке), учитывая специфику оцениваемого земельного участка, оценщику представляется возможным определить информацию о ценах предложений по продаже земельных участков, являющихся аналогами оцениваемого, в результате чего представляется возможным применить метод сравнения продаж для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках настоящего Отчета.

Метод выделения

Согласно пункта 2 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р метод выделения применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса); соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Данный метод фактически предлагает из стоимости единого объекта недвижимости (земельного участка с имеющимися улучшениями - зданиями и сооружениями) вычесть стоимость строительства улучшений с учетом износа. Однако в случае наличия существенного внешнего (экономического) износа результаты метода выделения могут оказаться совершенно непредсказуемыми.

Данный метод может хорошо подойти для участка со следующими характеристиками:

Участок застроен зданиями, относящимися к сегменту недвижимости с активным рынком. Т.е. не затруднен расчет стоимости единого объекта недвижимости с позиций сравнительного либо доходного подхода.

Участок используется наилучшим образом.

Участок, по отношению к построенным на нем зданиям, не является избыточным, т.е. на участке больше ничего нельзя построить. В противном случае расчет еще более запутывается.

Желателен низкий физический износ зданий: в таком случае возможные искажения при оценке стоимости воспроизводства зданий будут минимальны

Оценщик отмечает, что, учитывая результаты проведенного анализа рынка, учитывая специфику оцениваемого земельного участка, учитывая тот факт, что оцениваемый земельный участок является незастроенным, оценщику не представляется возможным определить информацию о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок, оценщику не представляется возможным определить стоимость замещения или стоимость воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка. Ввиду вышесказанного, оценщиком не представляется возможным применить метод распределения для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках настоящего Отчета.

Метод распределения

Согласно пункта 3 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной (справедливой) стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р метод распределения применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса); наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной (справедливой) стоимости единого объекта недвижимости; соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Оценщик отмечает, что, учитывая результаты проведенного анализа рынка, учитывая специфику оцениваемого земельного участка, учитывая тот факт, что оцениваемый земельный участок является незастроенным, оценщику не представляется возможным определить информацию о доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости, не представляется возможным определить информацию о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому

объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. Ввиду вышесказанного, оценщиком не представляется возможным применить метод распределения для определения рыночной (справедливой) стоимости земельного участка в рамках настоящего Отчета

Поэтому в рамках сравнительного подхода оценщиком использован метод сравнения продаж.

2. Затратный подход в процессе данной оценки не используется, т.к. непосредственно как самостоятельный подход к определению стоимости земельных участков он неприменим (Методические рекомендации по определению рыночной (справедливой) стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р).

Поэтому в рамках затратного подхода ни один из методов оценщиком использован не будет.

3. Из методов, основанных на доходном подходе (метод капитализации земельной ренты, метод предполагаемого использования, метод остатка), для оценки земельного участка, по мнению оценщика ни один из методов применим быть не может

Метод капитализации земельной ренты

Метод опирается на расчет земельной ренты, создаваемой земельными участками. Рента, создаваемая земельными участками может быть выражена разве что в арендной плате за участки. В свою очередь рынок аренды земельных участков практически отсутствует. Участки, конечно же, сдаются в аренду, но арендодателем практически всегда выступает государство, а ставка аренды находится на уровне ставки земельного налога.

Поэтому, в текущих рыночных условиях, когда арендные отношения между арендаторами и частными собственниками земли вообще отсутствуют, метод капитализации земельной вряд ли может дать сколь нибудь адекватные результаты.

Отметим, что данный метод является единственным общераспространенным методом, полностью относящимся к доходному подходу (является чистым методом доходного подхода). Невозможность применения данного метода означает невозможность применения доходного подхода.

Учитывая результаты проведенного анализа рынка, оценщику не представляется возможным определить земельную ренту от оцениваемых земельных участков (доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли), учитывая, что аналогов для определения рыночной стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода достаточно для определения рыночной стоимости земельных участков, оценщиком было принято решение отказаться от применения метода капитализации земельной ренты для определения рыночной стоимости земельных участков в рамках настоящего Отчета

Метод остатка

Метод предполагает капитализацию земельной ренты, которая рассчитывается как разность между доходом, получаемым от единого объекта недвижимости и доходом, приходящимся на улучшения (здания). Причем доход от единого объекта недвижимости опирается на существующие на рынке ставки аренды, а доход, приходящийся на улучшения, рассчитывается как произведение стоимости воспроизводства на коэффициент капитализации для улучшений (это так называемый требуемый доход на улучшения).

Учитывая результаты проведенного анализа рынка, оценщику не представляется возможным определить стоимость воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка, рыночные ставки арендной платы для улучшений, учитывая, что аналогов для определения рыночной стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода достаточно для определения рыночной стоимости земельных участков, оценщиком было принято решение отказаться от применения метода остатка для определения рыночной стоимости земельных участков в рамках настоящего Отчета.

Метод предполагаемого использования

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Метод также вполне можно назвать методом «воздушных замков»: мы предполагаем, что на участке будет возведено нечто приносящее доход. Капитализируем доход, вычитаем стоимость строительства и вот она - земля.

Метод подходит для незастроенных участков.

Учитывая результаты проведенного анализа рынка учитывая, оценщику не представляется возможным определить сумму и структуру расходов, необходимых для использования земельных участков в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования, определить величину и структуру доходов от наиболее эффективного использования земельных участков, определить величину

и структуру операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельных участков, учитывая специфику оцениваемых земельных участков, учитывая, что аналогов для определения рыночной стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода достаточно для определения рыночной стоимости земельных участков, оценщиком было принято решение отказаться от применения метода предполагаемого использования для определения рыночной стоимости земельных участков в рамках настоящего Отчета.

Вывод

Проанализировав возможности применения известных методов оценки земли, мы остановились на методе сравнения продаж, как единственно возможном применимом методе.

Таким образом, в настоящей оценке применятся только сравнительный подход.

Затратный подход (в чистом виде) не применяется для оценки участков, т.к. земля - это естественный, а не искусственно созданный объект. Для участка невозможно рассчитать затраты на его создание.

Доходный подход неприменим поскольку (в частности, метод капитализации земельной ренты) отсутствуют рыночные данные об арендных ставках на землю. Основной арендодатель земли - это государство, государственные ставки аренды не являются рыночными, а рассчитываются нормативным путем.

Передаточные устройства оцениваются затратным подходом.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Принцип наиболее эффективного использования (НЭИ) – является одним из основополагающих принципов оценки недвижимости. Тот вариант использования, который обеспечит объекту наибольший чистый доход в течение заданного периода времени, т.е. тот вариант использования, выбранный среди разумных, возможных и законно альтернативных вариантов, который является физически возможным, достаточно обоснованным и финансово осуществимым и приводит к наивысшей стоимости объекта, - и является наилучшим.

Именно на этой предпосылке строятся все расчеты рыночной (справедливой) стоимости объекта недвижимости, в предположении, что эффективный собственник будет использовать свое имущество в расчете на наибольшую отдачу от владения им.

Чтобы ответить на вопрос, какую нишу рынка занимает тот или иной оцениваемый объект недвижимости, необходимо проанализировать варианты его наиболее эффективного использования. При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта, при котором его стоимость будет наибольшей.

Заметим, что текущее использование оцениваемого объекта не всегда является наилучшим. Возможен его переход на иной вид коммерческой деятельности.

Согласно принципу НЭИ использование объекта недвижимости должно отвечать четырем условиям. Оно должно быть:

- · законодательно разрешенным;
- · физически осуществимым;
- · финансово обоснованным;
- · обеспечивающим наивысшую стоимость или доходность недвижимости.

По теории оценки, НЭИ должно быть определено для земельного участка как свободного (незастроенного), так и для земельного участка с имеющимися на нем улучшениями.

Наиболее эффективное использование участка как свободного

Законодательно разрешенное использование

На возможные варианты использования земельного участка может повлиять наличие ограничений и сервитутов (обременений).

По сведениям, предоставленным Заказчиком, на дату оценки, объект оценки не обременен, ареста и залога не зарегистрировано. Следовательно, законодательных ограничений на использование земельного участка нет.

Физически осуществимые варианты использования

Учитывая местоположение и состояние рассматриваемого земельного участка, можно сделать вывод о его возможном использовании, которому соответствуют местоположение, физические, грунтовые и ландшафтные особенности участков, наличие коммуникаций или возможность их прокладки. Грунтовые условия удовлетворяют требованиям при капитальном строительстве. Таким

образом, физические характеристики не накладывают ограничений на возможное использование участка.

Финансово обоснованный вариант использования, обеспечивающий наивысшую стоимость или доходность недвижимости

Данный вариант использования финансово обоснованным и обеспечивающим наивысшую стоимость или доходность недвижимости.

Заключение

После проведенного анализа Оценщик пришел к выводу, что наилучшим использованием земельных участков является перспективное использование.

14. Расчет рыночной (справедливой) стоимости сравнительным подходом

Подход сопоставимых продаж определяет инвестиционную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые схожи с оцениваемым по размеру, доходу, который они производят, и использованию.

Любое отличие условий продаж и сравнимого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому существенным ограничительным фактором применения метода сравнения продаж является достоверность используемой информации.

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта недвижимости может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Сравнительный (рыночный подход) может быть реализован двумя методами:

- ◆ методом сравнения продаж;
- ◆ методом валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже объектов недвижимости аналогичной полезности, как правило, за последние 3-6 месяцев. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом и внесение соответствующих корректировок для приведения стоимости объектов аналогов к оцениваемому объекту. Цены на объекты-аналоги затем корректируются в соответствии с тем, как и насколько отличаются параметры аналогов от соответствующих параметров объекта оценки.

Для анализа сделок, произведенных с объектами, сопоставимыми с оцениваемым, необходимо выявить сегмент рынка, для которого эти объекты типичны.

Сегментирование рынка – процесс разбиения рынка на сегменты (секторы), аналогичные по следующим параметрам:

- Назначению использования объекта;
- Качеству объекта;
- Передаваемым юридическим правам и ограничениям;
- Инвестиционной мотивации;
- Путям финансирования и т.д.

14.1. Выбор объектов-аналогов

При применении подхода сравнительного анализа продаж мы провели исследование рынка, чтобы найти недавно выставленные предложения по продаже земельных участков. Исследование рынка проводилось с использованием средств массовой информации, специализированных сайтов сети Интернет и информации ведущих агентств недвижимости. По результатам проведенного исследования на дату оценки была сделана выборка предложений на продажу объектов, сопоставимых с оцениваемыми объектами недвижимости. Информационной базой проведенных расчетов являются данные о продаже объектов недвижимости. Источники информации приведены в Приложении.

В связи с отсутствием или очень малого количества на рынке предложений по покупке земельных участков категории земли промышленности и населенных пунктов используем сравнительный подход по предложениям о продаже земельных участков.

Выбор объектов-аналогов проводится, исходя из прав собственности на объекты сравнения, с близкими сроками продаж, с расположением объектов в близлежащем месте.

14.2. Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения

В оценочной практике принято выделять следующие основные элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке: права собственности на недвижимость, условия финансирования, условия продажи, состояние рынка, местоположение, физические характеристики, экономические характеристики, характер использования, компоненты, не связанные с недвижимостью.

Для реализации сравнительного подхода был выбран ряд объектов аналогов, наиболее схожие с объектом оценки.

К характеристикам сделок относятся:

- **условия финансирования** сделок (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);

- **условия платежа** при совершении сделок (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);

Насколько стало известно оценщику из привлеченных источников информации, см. список объектов-аналогов, все исследованные аналоги реализованы (предлагаются) на типичных условиях современного рынка недвижимости: на собственные средства, расчет деньгами, публичная оферта. Поэтому данные характеристики сделок не являются элементами сравнения в данном отчете.

Существенными факторами стоимости (элементами сравнения) для объекта оценки являются:

- **местоположение и окружение:** Единиц сравнения для такого элемента сравнения, как место расположения и окружение, не существует, сложно также выражать эти характеристики в баллах, поскольку при этом вносится значительная доля субъективизма. Поэтому важно подобрать аналоги, расположенные в сходных территориях и окружении, для чего нужно хорошо знать город и провести тщательный анализ.

Все аналоги выбраны в данных районах, которые в целом однородны по составу объектов, либо в аналогичной этой зоне территории, и потому с высокой степенью достоверности можно считать, что их место расположения мало отличается от места расположения объекта оценки.

- **целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц:** насколько известно Оценщику, прав третьих лиц на объекты оценки и все проанализированные аналоги не имелось. Что касается назначения, то все отобранные объекты исследуемой части могут использоваться как промышленные участки, участки для жилого строительства и сельскохозяйственные. То же самое можно сказать и про объект оценки, поэтому поправок на назначение или разрешенное использование не требуется;

- **физические характеристики** (площадь и др.) – Поправка на площадь вносилась самой методикой расчета стоимости в расчете на 1 квадратный метр – единица сравнения – квадратный метр.

- **инфраструктура** (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.): оценщиком специально подобраны аналоги с одинаковой обеспеченностью инфраструктурой.

14.3. Выбор единиц сравнения

Так как определяющей характеристикой в секторе рынка аналогичных объектов выступает общая площадь, в качестве единицы сравнения принимается 1 кв. м общей площади объекта. Корректность применения такого метода оправдана схожестью характеристик сопоставимых объектов. В общем случае, при определении рыночной (справедливой) стоимости объекта рассчитывается стоимость 1 кв. м общей площади и после поправки, учитывающей разницу между ценой предложения и ценой продажи, выполняется первый этап корректировок: на право собственности, условия финансирования, условия продажи, условия рынка. Данные корректировки являются последовательными и обязательными.

14.4. Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов

Определение величины поправок и расчет стоимости.

Величины поправок к ценам определяются на основании анализа рынка (если сопоставимая продажа лучше, чем оцениваемый объект, то в ее цену вносится отрицательная поправка, когда сопоставимая продажа хуже оцениваемого объекта, в ее цену вносится положительная поправка).

Описание корректировок

1. Условия продажи (Совершенная сделка или предложение)

Величины поправок к ценам определяются на основании анализа рынка (если сопоставимая продажа лучше, чем оцениваемый объект, то в ее цену вносится отрицательная поправка, когда сопоставимая продажа хуже оцениваемого объекта, в ее цену вносится положительная поправка).

Корректировка подразумевала снижение цены аналога на 12% при условии, что цена аналога является ценой предложения. Скидка на торг применяется по данным исследования рынка недвижимости Некоммерческой организации «СтатРиелт»:

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,90	0,97	0,94	0,95	0,93	0,92
2	Земли населенных пунктов под многоквартирную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,92	0,99	0,96	0,97	0,96	0,95
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,91	0,95	0,93	0,94	0,92	0,91
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,88	0,95	0,92	0,93	0,91	0,90
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,79	0,94	0,87	0,89	0,86	0,83
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,72	0,93	0,83	0,86	0,82	0,78
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,80	0,95	0,91	0,93	0,90	0,88

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2691-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnih-uchastkov-na-01-01-2022-goda>

2. Дата продажи

Поправка на дату продажи может быть применена лишь к уже проданным объектам, поэтому в данной работе для всех объектов аналогов данная корректировка равна 0%.

3. Переданные имущественные права

Земельные участки могут принадлежать как на праве аренды, так и на праве собственности. Во первом случае, как правило, собственником земли является государство, а арендатор заключает краткосрочный или долгосрочный договор аренды. Стоимость земельных участков, выставляемых на продажу на праве аренды, как правило, ниже стоимости участков, выставляемых на продажу на праве собственности. В данном отчете корректировка не требуется, так как объекты аналоги и объекты оценки находятся на праве собственности.

4. Назначение

Все объекты-аналоги имеют схожие характеристики назначения. Корректировки на назначение для объектов-аналогов не рассчитывались.

5. Местоположение, престижность

Все объекты-аналоги имеют, схожее социально-экономическое положение, схожие характеристики локального местоположения, т.е. примерно одинаково развитую инфраструктуру, расположены вблизи основных транспортных магистралей Республики Татарстан. Корректировки на местоположение для объектов-аналогов не рассчитывались.

При выборе объектов для сравнения подбираются максимально схожие по местоположению земельные участки, если имеются различия, то корректировка на местоположение применяется по данным Справочника оценщика недвижимости-2020». «Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2020г. стр.79.

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1.
Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия по состоянию на сентябрь 2020 г.

**Значения территориальных коэффициентов,
усредненные по городам России, и границы
доверительных интервалов**

Таблица 14

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,80	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,69	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,58	0,63
Прочие населенные пункты	0,49	0,46	0,52
Под офисно-торговую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,70	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,59	0,64
Прочие населенные пункты	0,50	0,47	0,53
Под жилую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,80	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,70	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,64
Прочие населенные пункты	0,48	0,45	0,51
Под объекты рекреации			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,78	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,69	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,57	0,64
Прочие населенные пункты	0,48	0,44	0,52

79

Источник: Лейфер Л.А «Справочник оценщика недвижимости-2020». «Земельные участки» Нижний Новгород, 2020г. стр.79.

При определении поправки на местоположение, оценщик отнес населенные пункты, находящиеся в черте города с.Песчаные Ковали, с.Столбище, с.Большие Кабаны и с.Малые Кабаны, с.Никольское, д.Тарлыши, с.Сокуры к первой группе, так как расположены в черте г.Казани. Остальные более отдаленные пункты отнесены к второй группе, т.е. населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра. Исходя из этого, и применяется поправка.

Корректировка на местоположение для земельных участков сельскохозяйственного назначения (без земельных участков с перспективой перевода) применяется по данным Справочника оценщика недвижимости. «Земельные участки сельскохозяйственного назначения». Под редакцией Л.А. Лейфер, Крайникова Т.В., 2018г, стр.67:

Матрицы коэффициентов

Таблица 16

Земельные участки под пашню		Удаление аналога от облцентра, км			
		у границы	< 30	30-70	>70
Удаление объекта оценки от облцентра, км	у границы	1,00	1,19	1,37	1,61
	<30	0,84	1,00	1,15	1,35
	30-70	0,73	0,87	1,00	1,18
	>70	0,62	0,74	0,85	1,00

Таблица 17

Земельные участки под кормовые угодья		Удаление аналога от облцентра, км			
		у границы	< 30	30-70	>70
Удаление объекта оценки от облцентра, км	у границы	1,00	1,28	1,39	1,64
	<30	0,78	1,00	1,08	1,28
	30-70	0,72	0,92	1,00	1,18
	>70	0,61	0,78	0,85	1,00

Таблица 18

Земельные участки под многолетние насаждения		Удаление аналога от облцентра, км			
		у границы	< 30	30-70	>70
Удаление объекта оценки от облцентра, км	у границы	1,00	1,18	1,35	1,64
	<30	0,85	1,00	1,15	1,39
	30-70	0,74	0,87	1,00	1,21
	>70	0,61	0,72	0,82	1,00

Источник: Лейфер Л.А «Справочник оценщика недвижимости-2018». «Земельные участки сельскохозяйственного назначения» Нижний Новгород, 2018г. стр.67.

1. **Площадь**

Корректировка на площадь применяется по данным исследования рынка недвижимости Некоммерческой организации «СтатРиелт».

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2684-na-mashtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki

Ассоциация
СтатРиелт
некоммерческая организация

Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Коммуна на рынке Отзывы и предложения

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.01.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 17.01.2022 г.)

Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб)

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-оперативного использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = K \cdot S^b$$

С – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед. / кв. м.,
 S – общая площадь земельного участка, кв. м.,
 b – коэффициент активности рынка,
 n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R ² - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
Более 1 млн. человек	0,701	-0,14	$K s = (S_0/S)^{-0,14}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,616	-0,16	$K s = (S_0/S)^{-0,16}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,612	-0,18	$K s = (S_0/S)^{-0,18}$
поселения до 50 тыс. человек	0,559	-0,23	$K s = (S_0/S)^{-0,23}$
Категория земельного участка	R ² - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,655	-0,26	$K s = (S_0/S)^{-0,26}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,504	-0,30	$K s = (S_0/S)^{-0,30}$

S₀ – общая площадь оцениваемого земельного участка, кв.
 S – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, кв.

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2684-na-mashtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-01-2022-goda>

2. Коммуникации

Развитая сеть линий электропередач низкого напряжения между населенными пунктами района. Наличие линий электропередач высокого напряжения. Широкая сеть электроподстанций вблизи населенных пунктов, а также крупных промышленных и сельскохозяйственных объектов. Ветка газопровода «Миннибаево-Казань» с ответвлениями до крупных населенных пунктов района.

По земельным участкам, расположенные в Республике Татарстан и объекты аналоги имеют схожие характеристики по обеспеченности коммуникациями, т.е. коммуникации не подведены к самому участку, находятся приблизительно недалеко от участков. Также надо отметить, что обычно, коммуникации подводятся к участку, когда начитается строительство недвижимости, если у собственника земельного участка не имеется заинтересованность строительства, то выставляет земельных участков на продажу как есть, т.е. без коммуникаций.

Корректировка на отличие обеспеченности коммуникациями применяется по исследованиям рынка недвижимости Некоммерческой организации «СтатРиелт»:

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2690-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2022-goda

Ассоциация
СтатРиелт
некоммерческая организация

Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Коммуна на рынке Отзывы и предложения

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.01.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 17.01.2022 г.)

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется планировкой развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территории.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или сельского хозяйства, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незаселенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,06
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспечение центральной электросетью 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,09	1,17	1,12
4	Обеспечение центральной электросетью 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,04	1,09	1,06
5	Обеспечение водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,06	1,11	1,08
6	Обеспечение канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
7	Обеспечение центральной газоснабжением природным газом	1,09	1,23	1,15
8	Обеспечение центральным теплоснабжением	1,08	1,18	1,12

Примечания:

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2690-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>

Расчет стоимости земельного участка кад.№ **16:24:160304:129**

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4
Площадь	кв.м	101 741,0	65 000	55 490	48 569	31 250
Цена аналога	руб./кв.м		769	721	824	704
Стоимость земельного участка	руб.		50 000 000	40 000 000	40 000 000	22 000 000
Условия продажи (совершенная сделка или предложение)						
Условия продажи			предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-13,0%	-13,0%	-13,0%	-13,0%
Общая валовая коррекция	руб.		100	94	107	92
Скорректированная цена	руб.		669,23	627,14	716,51	612,48
Дату продажи		мар 22	мар 22	мар 22	мар 22	мар 22
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Общая валовая коррекция	руб.		100	94	108	92
Скорректированная цена	руб.		669	627	717	612
Переданные имущественные права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	К		1,00	1,00	1,00	1,00
Общая валовая коррекция	руб.		100	94	108	92
Скорректированная цена	руб.		669	627	717	612
Назначение		сельскохозяйственное, на стадии перевода в промышленную	сельскохозяйственное, на стадии перевода в промышленную	сельскохозяйственное, на стадии перевода в промышленную	сельскохозяйственное, на стадии перевода в промышленную	сельскохозяйственное, на стадии перевода в промышленную
Корректировка	К		1,00	1,00	1,00	1,00
Общая валовая коррекция	руб.		100	94	108	92
Скорректированная цена	руб.		669	627	717	612
Местоположение, престижность		Расположен: РТ, Лаишевский р-н, Большекабанское сельское поселение	РТ, Лаишевский муниципальный район, рядом п.Сокуры	РТ, Лаишевский муниципальный район, рядом с.Малые Кабаны	РТ, Лаишевский муниципальный район, п.Сокуры	РТ, Лаишевский муниципальный район, между с.Столбище
Корректировка	К		1,00	1,00	1,00	1,00
Общая валовая коррекция	руб.		100	94	108	92
Скорректированная цена	руб.		669,00	627,00	717,00	612,00
Площадь		101 741,0	65 000	55 490	48 569	31 250
Корректировка	К		0,902	0,870	0,844	0,762
Общая валовая коррекция	руб.		166	175	220	238
Скорректированная цена	руб.		603	545	605	466
Коммуникации		условно свободный от коммуникаций	условно свободный от коммуникаций	условно свободный от коммуникаций	условно свободный от коммуникаций	условно свободный от коммуникаций
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Общая валовая коррекция	руб.		166	175	220	238
Скорректированная цена	руб.		603,49	545,40	604,86	466,49
Согласование результатов						
Скорректированная цена	руб.		603,49	545,40	604,86	466,49
Общая валовая коррекция (ОВК)	руб.		165,738	175,453	219,694	237,509
Обратные значения к ОВК			0,0060	0,0057	0,0046	0,0042
Веса			29,4%	27,8%	22,2%	20,5%
Итого, руб./кв.м.			177,66	151,67	134,33	95,83

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4
Средневзвешенное значение			559,0			
Итого			56 873 219			

Земельные участки 16:24:160304:802, 16:24:000000:6850 образовались из земельного участка кад.№ 16:24:160304:129

№ п/п	Наименование объекта/ функциональное назначение	Права на земельный участок	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость,руб./кв.м.
1	Земельный участок, категория земель: для сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 9253 кв.м. кадастровый номер: 16:24:160304:802, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, кв-л. 160304, 129	общая долевая собственность	5 172 427,0	559,0
2	Земельный участок, категория земель: для сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 92488 кв.м. кадастровый номер: 16:24:000000:6850, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, кв-л. 160304, 129	общая долевая собственность	51 700 792,0	559,0
	ИТОГО, руб.		56 873 219,0	

14.5. Согласование результатов корректировок, значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

Стоимость 1 кв.м объекта оценки определялась как средневзвешенное откорректированных цен 1 кв.м объектов-аналогов. Веса определялись соответственно (пропорционально) обратным величинам общих валовых коррекций для каждого аналога. Таким образом, аналог, с ценой которого были проведены минимальные корректировки, получал наибольший вес.

Таблица 11 **Вывод о стоимости**

№ п/п	Наименование объекта/ функциональное назначение	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость,руб./кв.м.
1	Земельный участок, категория земель: для сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 9253 кв.м. кадастровый номер: 16:24:160304:802, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, кв-л. 160304, 129	5 172 427,0	559,0
2	Земельный участок, категория земель: для сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 92488 кв.м. кадастровый номер: 16:24:000000:6850, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, кв-л. 160304, 129	51 700 792,0	559,0
	ИТОГО, руб.	56 873 219,0	

16. Согласование результатов оценки

Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать весовые коэффициенты результатам оценки, полученным каждым из подходов. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых методов оценки, присутствует в итоговой величине рыночной (справедливой) стоимости оцениваемого объекта (с учётом целей оценки). Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100%).

16.1. Описание процедуры согласования.

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трёх подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени её достоверности. Для определения итоговой величины стоимости используется метод средневзвешенного значения, а также субъективное мнение Оценщика.

16.2. Обоснование выбора использованных весов.

Согласование полученных показателей стоимости заключается в сведении трёх стоимостных показателей, полученных на основе подходов по затратам, сопоставимым продажам и доходам к единой итоговой средневзвешенной величине рыночной (справедливой) стоимости оцениваемых объектов.

Затратный подход. Этот подход заключён в расчёте восстановительной стоимости объекта за вычетом всех форм накопленного износа. В основном полезен для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых нет рынка, либо для объектов с незначительным износом.

Доходный подход. Доходный подход отражает намерения потенциального инвестора, однако при его использовании применяется достаточно много субъективных предложений, что может быть отнесено к недостаткам данного подхода. Учитывая экономическую ситуацию, сложившуюся в стране на сегодняшний день трудно прогнозировать такие цифры как ставка дисконта, процент инфляции и т.п.

Сравнительный подход. Сравнительный подход основывается на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи, основываясь на информации об аналогичных сделках. Другими словами, этот подход имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленное на продажу имущество заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Важно отметить, что избежать субъективизма при согласовании результатов, как и в течение всего процесса оценки, просто невозможно. Можно лишь с помощью каких-то методов, приёмов, процедур попытаться уменьшить степень субъективизма, в том числе и при согласовании результатов¹².

Оценщиком выбрана шестибалльная система факторов. По каждому фактору каждому из использованных методов присваивается:

0 баллов – если подход совершенно не удовлетворяет критериям данного фактора;

1 балл – если подход удовлетворяет критериям данного фактора в степени, которую оценщик может считать «недостаточной» для обычного доверия результатом данного подхода;

2 балла – если подход удовлетворяет критериям данного фактора в степени, которую Оценщик может считать «ниже средней», не вполне достаточной для обычного доверия результатом данного подхода;

3 балла – если подход удовлетворяет критериям данного фактора в степени, которую оценщик может считать «средней», достаточной для обычного доверия результатом данного подхода;

4 балла – если подход удовлетворяет критериям данного фактора в степени, которую оценщик может считать «хорошей»;

5 баллов – полное соответствие подхода критериям данного фактора.

Расчет итоговой рыночной (справедливой) стоимости объектов оценки, равный сумме произведений значений альтернатив и соответствующих ему весов, приведен в таблице ниже:

¹² С. Сивец, к.т.н., «О проблеме согласования результатов оценки», доклад на международной конференции «Актуальные вопросы оценки бизнеса и имущественных прав» 25-27 сентября 2003г, г. Алушта.

Таблица 12 Расчет итоговых весовых коэффициентов

Подход	Доходный	Затратный	Сравнительный
Критерий	Баллы		
Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	0	0	5
Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	0	0	5
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца	0	0	5
Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости	0	0	5
Итого суммы баллов	-	-	20
Подход применялся	нет	нет	да
Сумма баллов	40		
Вес подхода, %	-	-	100,0%
Вес подхода округленно, %	0%	0%	100%

Таблица 13 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ п/п	Наименование объекта/функциональное назначение	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
1	Земельный участок, категория земель: для сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 9253 кв.м. кадастровый номер: 16:24:160304:802, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, кв-л. 160304, 129	5 172 427,0	не применялся	не применялся	5 172 427,0
2	Земельный участок, категория земель: для сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 92488 кв.м. кадастровый номер: 16:24:000000:6850, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, кв-л. 160304, 129	51 700 792,0	не применялся	не применялся	51 700 792,0
	ИТОГО, руб.	56 873 219,0	не применялся	не применялся	56 873 219,0

17. Общее заключение о рыночной (справедливой) стоимости объектов оценки

В результате выполненных работ оценщики пришли к выводу, что рыночная (справедливая) стоимость земельных участков расположенных по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище, Габишевское сельское поселение и Большекабанское сельское поселение на дату оценки 23.03.2022г., составляет:

№ п/п	Наименование объекта/ функциональное назначение	Разрешенное использование	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
1	Земельный участок, категория земель: для сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 9253 кв.м. кадастровый номер: 16:24:160304:802, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, кв-л. 160304, 129	для сельскохозяйственного производства	5 172 427,0
2	Земельный участок, категория земель: для сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 92488 кв.м. кадастровый номер: 16:24:000000:6850, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, кв-л. 160304, 129	для сельскохозяйственного производства	51 700 792,0
	ИТОГО, руб.		56 873 219,0

Рыночная (справедливая) стоимость составила:

56 873 219 рублей РФ, НДС не облагается

Пятьдесят шесть миллионов восемьсот семьдесят три тысячи двести девятнадцать рублей, НДС не облагается

Исполнительный директор ООО «ЦНО «Эксперт»

Магсумов Т.Ф.

Оценщик эксперт

И.П.Носова



18. Приложение

1. Информация об источниках рыночных данных Скриншоты объявлений о продажах земельных участков

The first screenshot shows a listing on the 'купипродай' website for a land plot in Kazan. The listing includes the following details:

- Земельный участок продажа**
- № 4362007, размещено 18 января
- 214 views, 1 like
- Price: 50 000 000
- Phone: 8 798 729-75-36
- Category: Земельный участок
- Area: 65000
- Description: Предлагаем отличный перспективный участок, в данный момент сельхоз, но уже переводим в пром, площадь 6,5 га около Столбиче Лаишевского района. В собственности, ровный участок, подъезд удобный, электричество рядом 100 м.

The second screenshot shows a listing on the 'Яндекс Директ' website for a land plot in Kazan. The listing includes the following details:

- Земельный участок с/х назначения в Казани**
- Price: 40 000 000
- Phone: 8 904 760-02-37
- Area: 55 49 сот
- Description: Земельный участок с/х назначения, на стадии перевода в земли промышленности. Адрес: РТ, Лаишевский район, п. Песчаные Ковали. Общая площадь 55 490 кв. м. Рельеф ровный, в собственности. Коммуникации недалеко от участка. Торг

Почта Mail.ru | 1 - Входящие — Яндекс.П | Map_2022 - Google Табл | Апрель_2022 - Google Табл | Земельный участок прод | Земельный участок с/х н | Продаю земельный учас | Продаю земельный учас | +

deilo.ru | Продажа земельного участка, 4, 8569 га, Песчаные Ковали в Казани

Deilo ✓ доска бесплатных объявлений | Войдите или Зарегистрируйтесь | + Добавить объявление бесплатно

Категория | Что ищем? Введите текст для поиска объявлений... | Казань | Найти на сайте

Яндекс Директ – Промокод для старта 5000 на первую РК
Если вы ещё не размещали рекламу в Директе, вас ждёт отличный бонус!

Недвижимость | Земельные участки | Продам | Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Продаю земельный участок, 4, 8569 га, Песчаные Ковали в Казани

Расстояние до города: 25 км | Площадь: 485.69 сот

Продается земля сельхоз с переводом в промышленную, площадь 48569 кв.м. недалеко от Песчаных Ковалей. Очень хорошее место, удобный заезд, коммуникации в принципе не далеко, очень удачное место. В собственности. Торг возможен

№ 64387061, обновлено 1 сентября 2020 в 08:09
Посмотреть статистику

Свяжитесь с автором

Олеся
частное лицо
в онлайн
на Дейло с 22.01.2020
Профиль пользователя

Ваш e-mail-адрес: | Текст вашего сообщения:

8 904 760-02-37

Поделиться с другом | Показать | Распечатать

8 (800) 5555-200

Почта Mail.ru | 1 - Входящие — Яндекс.П | Map_2022 - Google Табл | Апрель_2022 - Google Табл | Земельный участок прод | Земельный участок с/х н | Продаю земельный учас | Продаю земельный учас | +

deilo.ru | Продажа земельного участка в Лаишево

Категория | Что ищем? Введите текст для поиска объявлений... | Лаишево | Найти на сайте

Яндекс Директ – Промокод для старта 5000 на первую РК
Если вы ещё не размещали рекламу в Директе, вас ждёт отличный бонус!

Недвижимость | Земельные участки | Продам | Поселения (ИЖС)

Продаю земельный участок в Лаишево

Усадьба | Столбище | Большие Кабаны | Малые Кабаны

Адрес: Лаишево, РТ, Лаишевский муниципальный район, рядом с Малые Кабаны, показать на карте

Расстояние до города: 10 км | Площадь: 315.2 сот

Продается земельный участок 31 520 кв.м. Лаишевском с Малые Кабаны Земля сельхоз, уже скоро переводится в земли промышленности. Электричество и газ недалеко. Удобный круглогодичный подъезд, хорошая транспортная развязка. Земля в собственности. Торг

№ 64473408, обновлено 17 февраля 2021 в 10:13
Посмотреть статистику

Свяжитесь с автором

Айнур
частное лицо
в онлайн
на Дейло с 07.02.2020
Все предложения

8 908 348-78-78

Поделиться с другом | Показать | Распечатать

8 (800) 5555-200

3. Информационное письмо из СРО о не применении в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, и стаж осуществления оценочной деятельности, которого составляет не менее трех лет;





