

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	3
ГЛАВА 1. НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ И МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНОЧНЫХ РАБОТ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	
1.1 Анализ рынка объектов оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов.....	5
1.2 Особенности оценки сельскохозяйственных земель.....	6
1.3 Методика оценки объекта в части применения подходов с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта аренды.....	12
ГЛАВА 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	
2.1 Описание местоположения объекта оценки.....	22
2.2 Описание объекта аренды земельного участка.....	26
2.3 Порядок проведения оценки и составление отчета.....	29
ГЛАВА 3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ВЕЛИЧИНЫ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ	
3.1 Определение рыночной стоимости величины арендной платы.....	44
3.2 Определение рыночной стоимости величины размера возмещения убытков, упущенной выгоды, затрат на проведение биологической рекультивации земель.....	47
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	56
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ.....	58
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	60

ВВЕДЕНИЕ

Земля является важнейшим фактором жизнедеятельности человека. Земельные ресурсы по мере развития цивилизации стали средством производства и предметом труда, и всеобщим местом проживания всех поколений людей. Земельный участок, является специфическим объектом оценки и обладает определенными характеристиками. В частности, в отличие от других факторов производства, земля не произведена человеком, а является природным ресурсом. В условиях проведения в России земельной реформы особую роль начинает играть оценка земель, которая в первую очередь необходима сельскохозяйственным предприятиям в границах производственных подразделений хозяйств, полей и участков угодий, то есть внутривладельческих территориальных единиц. И связано это с тем, что результаты такой оценки имеют огромное значение при решении многих практических задач.

Предметом торгов может быть сформированный земельный участок с установленными границами или право на заключение договора аренды такого земельного участка. Торги (конкурсы, аукционы) проводятся на основании решения органа, уполномоченного распоряжаться земельным участком, о проведении торгов продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков. Начальная цена земельного участка или начальный размер арендной платы определяется на основании отчета независимого оценщика (действует шесть месяцев).

Целью данной выпускной квалификационной работы является определение рыночной стоимости земельных участков выставляемых на аукционы и конкурсы на примере Сармановского муниципального района (часть земельного участка с кад.номером 16:36:000000:846).

В процессе выполнения выпускной квалификационной работы приведены следующие задачи:

1. Анализ нормативно-правовой документации, регламентирующей оценочную деятельность объектов недвижимости.

2. Изучение методики разных способов оценки и анализ их сравнения.
3. Нормативно-правовые и методические основы оценочных работ земельных участков.
4. Особенности оценки сельскохозяйственных земель.

Данная выпускная квалификационная работа состоит из двух частей. В первой части выпускной квалификационной работы были изучена методика способов оценки, особенности оценки сельскохозяйственных земель. Во второй части на примере Сармановского Муниципального района, часть земельного участка с кадастровым номером 16:36:000000:846 изучили местоположение района и его характеристики, а так же определили рыночную стоимость арендной платы и провели расчёты по рыночной стоимости возмещения убытков, упущенной выгоды и затраты на проведение биологической рекультивации земель.

Глава 1. НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ И МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНОЧНЫХ РАБОТ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.

1.1 Анализ рынка объектов оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов.

Земля - это главное средство производства в сельском хозяйстве, а также пространство, на котором осуществляется экономическая и хозяйственная деятельность. Она играет незаменимую роль в жизни общества и является главной частью национального богатства.

Рынок - есть способ взаимодействия продавцов и покупателей, основанный на спросе, предложении и цене. Под влиянием этих элементов рынка происходит сделка, которая удовлетворяет как покупателя, так и продавца, уравнивается спрос и предложение. Земельный рынок - часть рынка недвижимости, который предусматривает наличие частной собственности на землю и представляет собой экономические отношения, осуществляющие такие функции как: купля-продажа, аренда, залог, дарение, наследование земельных участков.

Своеобразие рынка земли заключается в том, что количество предлагаемой земли ограничено самой природой. При оценке стоимости земельных ресурсов оценщик должен учитывать общие и специальные данные, которые влияют на стоимость оцениваемого участка.

В свою очередь спрос и цена на нее зависят от:

- назначения земельных участков (сельскохозяйственные и несельскохозяйственные);
- физических свойств земли;
- спроса на жилье и на продукты питания;
- местоположения (удаленность от города, наличие водоемов);
- развития транспортных сетей;
- коммунального обеспечения;
- экологической безопасности;

- платежеспособности покупателя в том или ином регионе.

Под влиянием этих факторов увеличивается или уменьшается спрос на земельные участки и регулируется рыночная цена на них.

Экономическое переустройство в России, начавшееся в начале 90-х годов, было направлено на разгосударствление собственности на недвижимость, на формирование отношений в стране и на земельные преобразования. Одним из первых шагов реформирования экономики была приватизация, которая обеспечила переход к разнообразным формам собственности: государственной (федеральной и субъектов РФ); муниципальной (административных районов, городов, сельских населенных пунктов); частной (граждан и юридических лиц). Все это создает определенные условия для формирования земельного рынка, который на этапе переходного периода сложился из:

- предоставляемых в аренду земельных участков;
- продажи земли местными органами власти;
- обязательных платежей за землю предприятий и учреждений.

Земля постепенно становится товаром, приобретает потребительскую и рыночную стоимость, начинает участвовать в хозяйственном обороте.

На современном рынке большая часть сделок относится к купле-продаже садовых участков, приобретению земли под застройку, выкупу ее организациями, дарению и наследованию. В связи с легализацией частной собственности на землю, возникла новая категория землевладельцев - крестьянские хозяйства или фермеры, которые арендуют землю у местных органов власти или выкупают ее, активизируя рынок земли. Без аренды и залога земли невозможно стабильное развитие фермерских хозяйств.

1.2 Особенности оценки сельскохозяйственных земель.

Земля как средство производства в сельском хозяйстве обладает рядом качеств, которые можно учесть и количественно соизмерить.

При определении содержания оценки земли исходят из задач и требований, предъявляемых к ней современным производством, в зависимости от того, какую роль она играет в нем.

В сельском хозяйстве земля непосредственно входит в процесс труда, являясь главным средством производства. Поэтому ее оценку следует производить, исходя из потребностей этой отрасли в народном хозяйстве. Оценкой должны быть охвачены все сельскохозяйственные угодья.

Следует иметь в виду, что понятия оценка земли и её использование не тождественны. Одинаковые по качеству земельные участки можно использовать по-разному. При равных природных условиях в одних хозяйствах получают высокий выход продукции с единицы площади, в других - низкий. Правильность и обоснованность выбора показателей (критериев) оценки - важное условие сравнительной оценки земельных участков.

Решающее значение при ведении сельскохозяйственного производства имеет плодородие земли. На производительность труда в значительной степени влияют природные условия. Вся совокупность природных условий (климат, рельеф, почва), влияет на характер произрастания растений, создает естественное плодородие. Разное содержание химических веществ и физико-химические свойства верхнего слоя почвы обуславливают ее потенциальные возможности, а в конечном итоге - потенциальное плодородие.

Воздействие труда людей, уровень развития науки и техники обеспечивают превращение потенциального плодородия в экономическое. Оно представляет собой единство природного плодородия и производительной силы общественного труда. Поэтому при оценке земли в равной мере следует учитывать оба эти фактора.

"Плодородие" как понятие относится к почве и является как бы функциональной системой, которая зависит от многих параметров: валовых запасов органического вещества, питательных элементов, водно-физических свойств почвы, подстилающей породы, поглощательной способности, гидротермического режима и окружающей среды.

Естественные свойства земли весьма разнообразны, и каждое из них в определенной степени влияет на ее плодородие. Поэтому при оценке земли определяют и учитывают весь комплекс природных свойств и признаков.

Влияние каждого признака или фактора на степень снижения или увеличения продуктивности земель сельскохозяйственных угодий определяют путем расчета поправочных коэффициентов на иной признак (фактор), сравнивая урожайность по участкам с одинаковыми признаками, кроме одного, влияние, которого нужно выделить.

При проведении сравнительной оценки земли количественно определяют степень различий в качестве земель, состояние территории участков, причем такая оценка дается с учетом экономических факторов производства.

Оценка плодородия почв на всех этапах развития земледелия является объективной необходимостью, поскольку призвана обеспечить наиболее полное использование ее производительной способности в качестве средства производства материальных благ.

В настоящее время определились две составляющие оценки сельскохозяйственных угодий: качественная оценка земель по природным свойствам и экономическая оценка земель. Это две взаимосвязанные части единого земельно-оценочного процесса, хотя критерии оценки у них разные.

Бонитировка почв - это оценка почвенного плодородия на основании естественных свойств почв, наиболее важных для роста и развития растений.

В системе земельного кадастра бонитировка почв является естественно - научной основой экономической оценки земли, ее базисом. Предметом оценки при этом выступает потенциальное плодородие.

В качестве бонитировочных критериев принимают те свойства и признаки почв, которые позволяют наиболее полно, достоверно и объективно оценить способность почвы удовлетворять потребности в пище, влаге в конкретных условиях воздушного, теплового режимов и реакции среды. Такими показателями в разное время и в разных странах являются максимально возможные запасы продуктивной влаги, запасы гумуса, содержание потенциально доступных форм элементов питания. Это основные или типичные критерии, поскольку они пригодны для оценки всех без исключения почв. А отрицательные свойства почв, лимитирующие плодородие, носят региональ-

ный, местный характер. Это модифицированные критерии, их учитывают в виде поправочных коэффициентов на кислотность, солонцеватость, засоление, гидроморфизм, плотность сложения и прочие.

Корректировки на модифицированные критерии позволяют учитывать и оценивать местные региональные особенности почв. Учитывая то, что качество почв находится в неразрывной связи с природными условиями местности, оценку почв необходимо проводить в единстве с экологическими условиями роста и развития сельскохозяйственных культур.

Теоретической базой нового принципа характеристики и учета качества земельных угодий является система классификации земель, разработанная на основании о развитии и изменчивости самих земель. Классификация земель предусматривает четыре ступени: зональные типы и их региональные варианты, категории пригодности земель, классы земель и виды земель. Ступени классификации различаются по признакам и свойствам земель, наиболее существенно влияющим на характер и специфику их возможного и целесообразного использования в составе тех или иных угодий. Только на основании всестороннего учета всей суммы экологических факторов создается возможность определения качественного состояния земель наиболее целесообразного использования их и путей достижения наивысшей производительности с учетом охраны окружающей среды.

Экологический подход к бонитировке почв характерен для России и многих стран мира. При этом исходят из того, что почва является главным элементом природного ландшафта, ее оценку проводят с помощью основных критериев, а природные условия через систему поправочных коэффициентов, например на климат. Эта бонитировка дает оценку земли как «природного тела» по природным свойствам. После установления балла бонитета для каждой почвы, составляются бонитировочные шкалы для каждого хозяйства, они служат основой для составления шкал районов, областей и страны в целом.

Следующий этап земельно-оценочных работ – качественная оценка земель, объектом которой выступает почвенный покров и технологические свойства элементарного хозяйственного выдела. Таким образом, оценке подлежат не сами почвы, а земля со всем комплексом естественных факторов плодородия (климат, рельеф, гидрологические свойства почвообразующих и подстилающих пород), растительный и животный мир и технологические свойства, определяющие объективные условия использования земли как основного средства производства в сельском хозяйстве. Эта работа проводится путем корректировки средневзвешенного балла бонитета элементарного хозяйственного выдела через соответствующие поправочные коэффициенты на природные условия местности и технологические свойства земельного участка.

Поэтому качественная оценка земель представляет собой более широкое понятие, чем бонитировка почв. Ее проводят на всех видах угодий; пашне, залежах, многолетних насаждениях, сенокосах, пастбищах. Она начинается с вычисления средневзвешенного балла земель элементарного выдела, который затем корректируется поправочными коэффициентами на контурность, рельеф, завалуненность и т.д. В конечном итоге получают окончательный балл бонитета земельного участка, который является обобщенным показателем его качества. Качественная оценка в конечном итоге сводит все многообразие почв хозяйства в небольшое число качественных групп, разграничив их по пригодности для сельскохозяйственного производства, получая группы почв в интервале от низкого качества или неудобных земель до земель очень высокого качества.

По окончании бонитировочно-качественных работ приступают к экономической оценке земель.

Экономическая оценка на основе данных бонитировки почв призвана показать сравнительную производительность различных земельных участков, т.е. показать в каких производственных условиях находится земля, какие

производственные затраты нужны и какой чистый доход можно получить в зависимости от класса земли.

Для соизмерения продуктивности земель разного вида использования применяются следующие показатели:

- индексы биоклиматической продуктивности, основанные на соотношении показателей тепло и влагообеспеченности;
- баллы бонитета почв, характеризующие в относительных величинах обеспеченность почв гумусом и основными элементами питания;
- зерновые единицы, выражающие землеемкость, т.е. потребность в земельной площади на единицу производимой продукции других культур по отношению к зерну пшеницы
- кормовые единицы, характеризующие общую питательность данного количества продукции с единицы площади по отношению к овсу;
- структура посевных площадей и ставки земельного налога по регионам РФ;
- действующие на данной территории закупочные цены по видам растениеводческой продукции;
- сопоставимые цены для исчисления стоимости валовой продукции сельского хозяйства (их основу составляют средние по стране цены реализации товарной продукции и средняя себестоимость соответствующего года по нетоварной продукции);
- расчетные цены, базирующиеся на стоимости, т.е. на общественно необходимых затратах в худших условиях производства в данный период;
- предельно допустимые затраты на прирост продукции в условиях оптимального использования ресурсов в перспективе (кадастровые цены).

1.3 Методика оценки объекта в части применения подходов с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта аренды.

Процесс оценки - логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения поставленной проблемы с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости. Условно данный процесс можно разбить на несколько этапов.

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

На втором этапе процесса оценки составляется план оценки с избирательным применением в каждом конкретном случае известных методов и подходов. План оценки дает возможность оценить временные и качественные затраты на подготовку заключения о стоимости объекта и сфокусировать процесс поиска и анализа уместной в каждом конкретном случае информации.

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

Работа обычно осуществляется по двум направлениям:

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

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

Четвертый этап - оценка стоимости земельного участка, в том случае, если юридические права на участок подтверждаются право устанавливающими документами.

Пятый этап - применение к оценке имущества методов, в результате применения которых осуществляется объективная оценка разнообразных факторов, оказывающих влияние на формирование стоимости имущества. Для оценки рыночной стоимости земли традиционно применяются: метод сравнения продаж, техника остатка для земли, метод распределения, метод выделения, метод разбивки на участки, капитализация земельной ренты.

Описание существующих методов оценки земельных участков.

Определение рыночной стоимости представленного к оценке земельного участка проводится в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков». Утвержденными распоряжением Министерства имущества РФ распоряжением №568-р от 06.03.2002г. В соответствии с этими рекомендациями при оценке рыночной стоимости земельных участков используются 6 методов, базирующихся на трех классических подходах в оценке:

- метод сравнения продаж
- метод выделения
- метод распределения
- метод капитализации земельной ренты
- метод остатка
- метод предполагаемого использования.

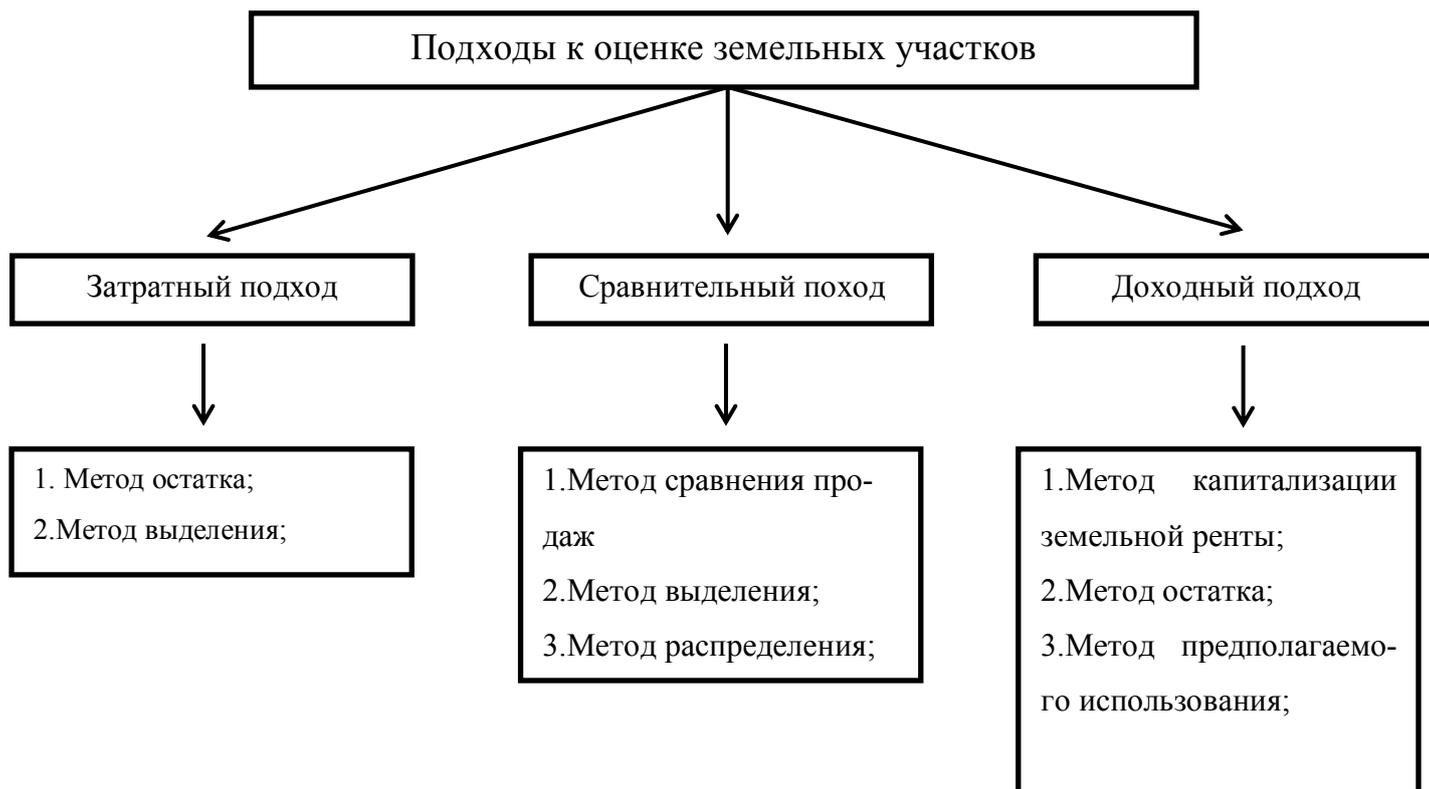


Рис. Подходы к оценке земельных участков.

Метод остатка - доход от земли предполагается постоянным; здания и сооружения, расположенные на оцениваемом участке имеют конкретный срок экономической жизни; рекапитализация зданий (сооружений) возможна по методу Ринга либо по методу Инвуда; рекапитализация земельного участка происходит в результате реверсии (перепродажи).

Метод предполагаемого использования - для оценки застроенных и незастроенных земельных участков; больших площадей, разбиваемых на отдельные стандартные земельные участки, осваиваемые под застройку, т.е. когда разбивка на участки большого земельного надела представляет собой наилучшее и наиболее эффективное использование земли с учетом застройки. Сущность метода заключается в следующем: разница между суммой, полученной от продажи застроенного участка и величиной общих затрат на застройку, равна стоимости неосвоенной земли.

Метод сопоставимых продаж - это универсальный метод при наличии достоверной информации о ценах, совершенных в недалеком прошлом, сде-

лок с земельными участками, являющимися схожими (сопоставимыми) с объектом оценки. Основой метода является стоимость объектов оценки и определяется путем внесения в цены сопоставимых объектов поправок по элементам и единицам сравнения.

Метод распределения - это экспресс-оценка земельных участков с относительно новыми однотипными объектами недвижимости, где земельные участки не имеют существенных особенностей и различий в месторасположении, конфигурации, площади и наличии коммуникаций. Данный метод не дает точного значения рыночной стоимости.

Он может применяться в условиях недостаточной информации о продажах земельных участков, а полученные сведения могут служить основой для установления начальных цен при продаже объектов на аукционе.

Основой метода является существующее характерное (сложившееся) для определенных типов недвижимости соотношение рыночной стоимости непосредственно земельного участка и его застройки (улучшений) или земельного участка и объекта в целом (т.е. участка с улучшениями).

Метод базируется на информации по сопоставимым объектам, для которых может быть определена доля стоимости земельного участка в общей стоимости объекта или соотношение между стоимостью участка и стоимостью улучшений на нем. На основе анализа сложившихся соотношений цен по сопоставимым объектам определяют рекомендуемый процент (удельный вес) стоимости земельного участка в общей стоимости объекта оценки.

Метод выделения - этот метод используется для оценки земельных участков с типовой застройкой (например: загородные дачные участки, для которых вклад улучшений в общую стоимость мал и достаточно легко определяется, т.е. в общей стоимости объекта, наибольший удельный вес занимает земельный участок).

Наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя

оцениваемый земельный участок; соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод капитализации земельной ренты - универсальный метод для застроенных и незастроенных участков, по которым имеются достоверные сведения о величине арендной платы (рыночной ее стоимости) по земельным участкам такого типа. Этот метод может использоваться тогда, когда земля сдается в аренду отдельно от зданий и сооружений, расположенных на ней.

Доходы, получаемые от сдачи в аренду земельных участков по рыночным арендным ставкам, пропорциональны их стоимости. При этом расчет стоимости участка может осуществляться либо с использованием коэффициента капитализации либо на основе валового рентного мультипликатора.

Метод добавочной продуктивности (модификация метода остатка для земли)- метод используется для оценки земель, находящихся в собственности хозяйственных обществ, с расположенными на данном земельном участке зданиями, сооружениями и другими улучшениями, необходимыми для производственно-хозяйственной деятельности предприятия. Доход, извлекаемый из земельной собственности, представляет собой то, что остается после возмещения расходов на труд, менеджмент и капитал. То есть для расходов на оплату труда всех работников предприятия и премиальных вознаграждений из прибыли, затраты на приобретение сырья, материалов, комплектующих изделий, расходы на текущий и капитальный ремонт и др. производственные расходы, отвлечения средств на оплату налогов и сборов и т.п. Следовательно, совокупный доход за вычетом дохода, выплаченного за труд, менеджмент и капитал, и определяет доход, получаемый от владения землей.

Название	Область применения	Теоретическая основа
Метод остатка для земли	Универсальный метод для застроенных участков, по которым есть информация о доходах от объекта в целом.	Доход от объекта (участок с улучшениями) равен сумме дохода от улучшений и дохода от непосредственно земельного участка.
Метод предполагаемого использования	Для незастроенных участков больших площадей, разбиваемых на отдельные земельные наделы под будущую застройку.	Дисконтирование чистых доходов от продажи застроенных в будущем земельных наделов.
Метод сопоставимых продаж	Универсальный метод при наличии информации о совершенных сделках с участками, схожими с объектом оценки.	Внесение поправок (на различия по месту расположения, окружению, рельефу, конфигурации и др. отличий) в цены сопоставимых объектов.
Метод Распределения	Участки застроены относительно новыми однотипными объектами с несущественными различиями в местоположении, конфигурации и	Сложившееся соотношение между стоимостью земельного участка с улучшениями и стоимостью улучшений на нем.

	наличии коммуникаций.	
Метод выделения	Застроенные участки, в которых стоимость улучшений в общей стоимости объекта небольшая и легко рассчитывается.	Вычитание из цены продажи сопоставимого с объектом оценки земельного участка стоимости улучшений на оцениваемом объекте.
Метод капитализации земельной ренты	Универсальный метод для застроенных и не застроенных земельных участков, по которым имеются сведения о величине арендной платы.	Доходы в виде арендной платы (по рыночным ставкам) пропорциональны стоимости участка, т.е. стоимость участка равна частному от деления чистого операционного дохода от аренды участка на коэффициент капитализации.

Сравнительные характеристики и область применения методов оценки земельных участков. (Таблица № 1).

Шестой этап - согласование показателей стоимости путем определения средневзвешенного значения. Окончательное заключение о рыночной стоимости получается путем согласования показателей стоимости, полученных в результате применения различных методов.

Доходный подход позволяет определить стоимость имущества посредством оценки количества, качества и продолжительности получения тех вы-

год, которые данный объект будет приносить в течении прогнозируемого периода времени.

Доходный подход основывается на принципе ожидания, согласно которому потенциальный покупатель делает вывод о стоимости собственности в зависимости от ожидаемой отдачи, которая может быть получена в будущем от владения данным объектом недвижимости.

Доходный подход для земельного участка состоит из метода капитализации земельной ренты, метода остатка, метода предполагаемого использования.

Метод остатка не использовался, т.к. оцениваемый земельный участок является частично застроенным и отсутствует достоверная и полная информация о возможности получения дохода от оцениваемого земельного участка.

Метод капитализации земельной ренты не использовался, т.к. отсутствует достоверная и полная информация о величине арендной платы (рыночной ее стоимости) по земельным участкам такого типа.

Метод предполагаемого использования так же не применялся, т.к. оцениваемый земельный участок является, незастроенным и нет достоверных и полных данных о его предполагаемом использовании в качестве объекта приносящего доход.

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

Затратный подход для оценки земельного участка имеет косвенный характер и входит методической частью в описательные методы оценки, так как каждый земельный участок уникален и воссоздать его объективно невозможно.

Метод сравнительного анализа продаж основан на принципе замещения, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за имущество больше, чем цена приобретения другого имущества, в равной степени, с точки зрения покупателя, привлекательного и имеющего аналогичные потребительские свойства.

Расчеты при этом базируются на сопоставлении характеристик оцениваемого имущества и характеристик недавно проданных объектов. При этом отбор сопоставимых объектов осуществляется с учетом максимального сходства по следующим параметрам: местоположение, условия сделки, время совершения сделки (рыночные условия). Данный подход определяет рыночную стоимость на основе анализа недавних продаж объектов недвижимости, которые схожи с оцениваемым объектом по характеристикам, использованию, доходу, который они производят.

Сравнительный подход для земельного участка состоит из метода сравнения продаж, метода выделения, метода распределения. Для расчета земельного участка сравнительным подходом применялся один метод - метод сравнения продаж .

Метод выделения не использовался, т.к. отсутствует достоверная и полная информация на рынке о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными нашему оцениваемому единичному объекту недвижимости, включающему в себя земельный участок.

Метод распределения так же не использовался, т.к. главным условием применения данного метода является так же наличие достоверной и полной информации на рынке о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными нашему оцениваемому единичному объекту недвижимости, включающему в себя земельный участок, а так же наличию информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единичного объекта недвижимости. Данный метод не дает точного значения рыночной стоимости в связи с этим, а так же на основании отсутствия достоверной ин-

формации, необходимой для расчетов метод распределения не использовался.

Этапы расчета рыночной стоимости величины объектов оценки:

Определение рыночной стоимости величины арендной платы за использование земельного участка проводилось в следующей последовательности:

- Расчет рыночной стоимости объекта аренды (земельного участка);
- Расчет ставки капитализации для земельного участка;
- Расчет величины арендной платы за использование земельного участка;
- Расчет величины размера прямых убытков, включая упущенную выгоду и стоимости затрат на проведение биологической рекультивации земель, связанных с временным занятием земельных участков на период проведения строительно-монтажных работ.

Глава 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

2.1 Описание местоположения объекта оценки.

Республика Татарстан - одна из наиболее развитых в экономическом отношении республик в Российской Федерации. Она расположена в центре крупнейшего индустриального района Российской Федерации, в 800 км к востоку от Москвы. В силу исторических, географических, природных условий и других важных факторов Республика Татарстан сложилась как крупнейший научный, образовательный и промышленный центр, получивший признание не только в России, но и во всем мире. За годы проведения рыночных реформ экономика Татарстан претерпела заметные изменения. Собственность в основном перестала быть государственной. Ведущие отрасли народного хозяйства, такие, как нефтедобыча и нефтехимия, автомобилестроение, энергетика и другие акционированы. Татарстан расположен в центре Российской Федерации на Восточно-европейской равнине, в месте слияния двух крупнейших рек - Волги и Камы. Казань находится на расстоянии 797 км к востоку от Москвы.

Общая площадь Республики Татарстан составляет 67 836,2 км². Протяженность территории - 290 километров с севера на юг и 460 километров с запада на восток. Границ с иностранными государствами Татарстан не имеет. Территория республики представляет собой равнину в лесной и лесостепной зоне с небольшими возвышенностями на правобережье Волги и юго-востоке республики. 90% территории лежит на высоте не более 200 м над уровнем моря. Более 16% территории республики покрыто лесами, состоящими из деревьев преимущественно лиственных пород (дуб, липа, береза, осина), хвойные породы представлены сосной и елью. Почвы отличаются большим разнообразием - от серых лесных и подзолистых на севере и западе до различных видов черноземов на юге республики (32% площади). Климат - умерен-

но-континентальный. Иногда случаются засухи. Средняя температура января (самый холодный месяц) -14°C , июля (самый теплый месяц) $+19^{\circ}\text{C}$. Среднее количество осадков от 460 до 520 мм. Вегетационный период составляет около 170 суток.

Главным богатством недр Татарстана является нефть. Республика располагает 800 млн. тонн извлекаемой нефти. Размер прогнозируемых запасов составляет свыше 1 млрд. тонн. Вместе с нефтью добывается попутный газ - около 40 м³ на 1 тонну нефти. Республика располагает также промышленными запасами известняка, доломитов, строительного песка, глины для производства кирпича, строительного камня, гипса, песчано-гравийной смеси, торфа.



Карта Республики Татарстан

Описание района. Сармановский район расположен в восточной части Республики Татарстан. Граничит с Заинским, Тукаевским, Мензелинским, Муслимовским, Азнакаевским и Альметьевским районами. В административном отношении район разделен на 1 городское и 22 сельских поселения, объединяющих 68 населенных пунктов. В природном отношении район располагается на более пониженной северо-восточной части Восточного Закамья, на водосборной площади рек Мензеля и Мелля (бассейн реки Ик). Район расположен в лесостепной зоне и характеризуется очень высоким процентом распаханности территории. Село, центр Сармановского района РТ, расположено в 296 км. к востоку от Казани на р. Мензеля (бассейн Камы), в 110 км к северу от железнодорожной станции Бугульма. На территории района проходит автодорога Набережные Челны-Сарманово-Альметьевск. Население 7551 тыс. человек. Район образован в 1930 году.

Население. Общая численность населения района составляет 35 тыс. 324 чел. В районном центре проживает 6 тыс. 819 чел. Коренное и большая часть населения района - татары.

Промышленность. В Сармановском районе развита нефтедобыча (ОАО "НГДУ "Джалильнефть", ОАО "Меллянефть").

Сельское хозяйство. В районе возделываются яровая пшеница, озимая рожь, ячмень, горох, гречиха, сахарная свекла. Главные отрасли животноводства - молочно-мясное скотоводство и свиноводство. Общее количество хозяйствующих субъектов- 30, в том числе в форме ЗАО - 2 (в том числе ООО - 4), КФХ - 25, ГАОУ СПО "Сармановский аграрный колледж".

Образование. В Сармановском районе работают 32 общеобразовательные школы. Из них 16 средних (пол-ных) и 11 основных (неполных), 5 начальных школ, в которых обучается 4280 учащихся.

Медицина. В Сармановском районе расположены 51 ФАП, Центральная районная больница, Саклобавшская участковая больница, Джалильская районная больница, Александровская врачебная амбулатория.

Спорт. Наиболее популярными видами спорта являются: лыжные гонки, национальная борьба, хоккей с шайбой, футбол, волейбол, настольный теннис, дзюдо, бокс, плавание. В районе есть 31 спортзал, 1 крытый бассейн, 1 ледовый дворец, 7 хоккейных кортов, 63 плоскостных сооружений, 2 лыжные базы.

Культура. В районе действует 36 сельских домов культуры, 14 сельских клубов, 2 РДК, 2 музея, 1 центральная библиотека, 1 центральная детская библиотека, 36 сельских филиалов ЦБС, 10 народных коллективов.

Герб Сармановского муниципального района “В червлёном (красном) поле золотой поющий соловей; в оконечности оба угла щита выпукло выделены зеленью и ограничены выходящими снизу и вписанными фигурами: справа золотой головкой колоса, слева - чёрным потоком”. Птицы всегда вызвали у людей особые чувства, благодаря способности взлетать над землёй, им приписывались многочисленные и разнообразные свойства, прежде всего связанные с духовным развитием, творчеством. Птица как символ всегда воспринималась многогранно. В гербе Сармановского района соловей является символом возвышенности, творчества и устремлённости вперёд. Поющий соловей показывает успехи местных жителей в области культуры и искусства. Красный цвет дополняет символику соловья, а также указывает на красоту Сармановской природы и лучшие качества местных жителей: трудолюбие, мужество, оптимизм.

Экономическое развитие района, его хозяйственный фундамент основывается на сельском хозяйстве, отражённом золотой головкой колоса и зелёным цветом - символом природы, здоровья, плодородия и жизненного роста. Золото - символ богатства стабильности, уважения и интеллекта. Вторая составляющая экономики района - нефтяная отрасль - показана чёрными струями.

Чёрный цвет - символ скромности, мудрости, вечности бытия. Таким образом герб языком символов и аллегорий отражает культурные, природные и экономические особенности района.



Герб Сармановского муниципального района

2.2

Описание объекта аренды – земельного

№ п/п	Кадастровый номер земель- ного участка	Расположение земельного участка	Собствен- ник	Название сельхозуго- дий и сель- хозкультур	Площадь, кв.м.	Пло- щадь, га
1.	часть земельно- го участка с кад. №16:36:000000: 846	Республика Татарстан, Сармановский муниципаль- ный район	Хасанов Альберт Ахметхади- евич	дон- ник(многол етние тра- вы)	2955	0,2955 0

участка.

Публичная кадастровая карта

Участки 16:36:000000:846

Найти

Земельные участки 1

Информация	Услуги
1. 16:36:000000:846 <small>Без координат границ</small> Республика Татарстан, Сармановский муниципальный район	
Тип: Земельный участок	
Кад. номер: 16:36:000000:846	
Кад. квартал: 16:36:000000	
Статус: Ранее учтенный	
Адрес: Республика Татарстан, Сармановский муниципальный район	
Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения	
Форма собственности: Собственность публично-правовых образований	
Кадастровая стоимость: 14 380 018,61 руб.	
Уточненная площадь: 6 019,089 кв. м	
Разрешенное использование:	
по документу: Для ведения сельского хозяйства	
Кадастровый инженер: Хамитов Эльнар Салаватович	
Дата постановки на учет: 02.05.2007	
Дата изменения сведений в ГИИ: 14.01.2015	

ственные и качественные характеристики объекта оценки. Сведения об:

1. **имущественных правах:** В нашем случае объектом оценки является не полное (абсолютное) право собственности на земельный участок, а лишь право пользования на правах аренды на протяжении установленного срока и в соответствии с определенными условиями, закрепленными в договоре аренды. Согласно ст.606. ГК РФ «Договор аренды» «по договору аренды» (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику. Арендодателями могут быть также лица, управомоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду. Арендодатель обязан предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующим условиям договора аренды и назначению имущества.

2. **обременениях, связанных с объектом оценки:** в своей оценке мы исходим из предположения, что объект оценки свободен от каких-либо обременений. При этом оценщик не может точно проверить свое предположение.

3. **физических свойствах объекта оценки:** оцениваемый земельный участок являются незастроенным

4. **износе:** так как объектом оценки является арендная плата за земельный участок, то износ не определяется;

5. **устареваниях:** так как объектом оценки является арендная плата за земельный участок, то устаревание не определяется;

6. **количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки:** отсутствуют

7. **информация о текущем использовании объекта оценки:** в настоящее время используется по прямому назначению

8. **другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость:** отсутствуют

9. в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу - реквизиты юридического лица и балансовая стоимость объекта: отсутствуют.

2. Порядок проведения оценки и составление отчета.

При оценке объекта недвижимости применяются следующие обязательные условия:

1. В соответствии с заданием на оценку Оценщики не проводят иное установление или экспертизу оцениваемых прав на объект недвижимости кроме как в соответствии с заявлением Заказчика и приведенными в приложении документами. Оценщики не принимают на себя ответственности за описание правового состояния объекта и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов оцениваемых прав.

2. Рассматриваемые в отчете имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательных и нормативных документов федерального и местного уровня кроме случаев, когда подобное несоответствия указаны, определены и рассмотрены в отчете, при этом Оценщики исходят из того, что все необходимые лицензии, ордера на собственность, необходимые решения законодательных и исполнительных органов местного или федерального уровня на имущество, для которого произведена оценка, существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций.

3. Имущественные права рассматриваются свободными от иных обременений и ограничений, кроме тех, что специально указаны, определены и рассмотрены в отчете.

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

Оценщики не проводят инвентаризационные обмеры объекта и не при-

нимают на себя ответственность за таковые, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной Заказчиком. Все планы и чертежи, приведенные в отчете, призваны помочь пользователю визуально представить себе оцениваемое имущество, и не следует полагаться на эти планы и чертежи в случае любого другого их использования. Выполненные Оценщиком некоторые обмеры ограничивались объемом и точностью, необходимыми и достаточными лишь для выполнения оценки. Оценщики не производили тестирование технических параметров оборудования, полагаясь на заявление Заказчика о том, что все оборудование находится в рабочем состоянии и режимы его работы являются штатными.

4. Оценщики исходят из того, что все исходные данные, использованные ими, были получены из надежных источников, являются точными и достоверными, и не проводили их проверки. Тем не менее, Оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность и принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

5. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщиках не лежит ответственность по обнаружению или в случае обнаружения подобных факторов, если их невозможно обнаружить иным путем, кроме как обычного визуального осмотра или путем изучения планов и спецификаций.

6. В отчете рассмотрены права землепользования в отношении лишь поверхности земли и не затронуты иные аспекты этой проблемы.

7. Оценщики предполагают ответственное отношение собственника к объекту оценки и должное управление им как в период проведения оценки, так и в будущем.

8. Оценщики не проводят специальных исследований экологической и санитарной ситуации, т.к. такие исследования не предусмотрены заданием на оценку. Оценщики предполагают соответствие объекта всем сани-

тарным и экологическим нормам.

9. Оценка не учитывает возможности присутствия вредоносных материалов и веществ на оцениваемом объекте, а также стоимости их удаления за пределы объектов.

Отчет характеризуется следующими общими ограничительными условиями:

1. Подготавливаемый отчет достоверен только в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, принимая во внимание все приведенные ограничения и допущения. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом. Ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать отчет или любую его часть иначе, чем это предусмотрено в нем.

2. Заключение о стоимости, приведенное в отчете, относится к отчету целиком, и любое разделение объекта на отдельные части и установление их стоимости путем пропорционального деления неверно также, как неверно определение стоимости рассматриваемого объекта путем простого суммирования независимо определенных величин стоимости каждой из составляющих его частей, если такое проводилось.

3. Стороны обязуются не воспроизводить и не распространять настоящий отчет в любой форме и в любом объеме без письменного согласия между ними, кроме случаев предоставления отчета для целей лицензирования, а также контроля качества. Оценщики сохраняют конфиденциальность в отношении информации и документов, полученных от Заказчика, а также в отношении результатов оценки. Обязательства конфиденциальности не касаются общедоступной информации и не распространяются на обязанность Оценщиков предоставить информацию в соответствии с законодательством России.

4. Мнение Оценщиков относительно стоимости объекта является действительным только на дату, специально оговоренную в настоящем отчете, и базируется на рыночной ситуации, существующей на эту дату.

Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за социальные, экономические, физические или законодательные изменения, равно как и факты безответственного отношения собственника к объекту оценки, которые могут произойти после этой даты, отразится на факторах, определяющих оценку, и, таким образом, повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

5. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта. Это не является гарантией того, что объект будет продан по цене, равной величине стоимости, указанной в отчете.

6. Заказчик принимает условие заранее освободить и защитить Оценщиков от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска к заказчику третьих лиц вследствие легального использования ими настоящего отчета, если в судебном порядке не будет определено, что данный иск является следствием мошенничества, общей халатности и умышленных неправомерных действий со стороны Оценщиков в процессе выполнения настоящей оценки.

7. От Оценщиков не требуется проведения дополнительных работ, кроме представленных в отчете, или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имущественными правами, связанными с объектами оценки, иначе как по официальному вызову суда или в результате добровольного собственного решения.

8. Результаты оценки полностью зависят от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого полученная величина стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того, выражена ли она одним числом, или в виде диапазона.

9. Для расчетов рыночной стоимости объекта оценки использовалась программа Excel (с высокой точностью расчетов знаков после запятой).

При проведении оценки объекта недвижимости были использованы следующие устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта недвижимости.

В соответствии с п. 19 ФСО №1, Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы. Проведенный анализ и сделанные выводы представлены ниже:

1. Анализ достаточности информации.

Достаточный - удовлетворяющий какой-либо потребности, имеющийся в нужном количестве, довольно большой, включающий в себя все необходимые условия, вполне обуславливающий.

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем анализа предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов, справочных данных специалистов компании), необходимой для оценки, а также проведенного осмотра оцениваемых объектов. Перечень предоставленной Заказчиком информации представлен ниже:

Выписка из единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 16.01.2018г. №99/2018/59765979 (приведена в Приложении)

Анализ показал, что для расчета рыночной стоимости оцениваемого имущества имеются все необходимые данные.

2. Анализ достоверности информации.

Достоверный - подлинный, несомненный, не вызывающий сомнений. Данный анализ проводился путем соотнесения имущества из перечня, предоставленного Заказчиком и перечня, указанного в предоставленных документах (также предоставленных Заказчиком) на это имущество. Проведенный анализ показал, что имущество для оценки соотносится с имуществом, указанным в предоставленных документах.

Допущение. В рамках настоящего отчета исполнитель не проводил экспертизы полученных документов и исходил из допущения, что копии, предоставленные заказчиком, являются подлинными.

Глава 3. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА АРЕНДЫ.

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

Затратный подход для оценки земельного участка имеет косвенный характер и входит методической частью в описательные методы оценки, так как каждый земельный участок уникален и воссоздать его объективно невозможно.

Расчет стоимости объекта аренды доходным подходом. Доходный подход позволяет определить стоимость имущества посредством оценки количества, качества и продолжительности получения тех выгод, которые данный объект будет приносить в течении прогнозируемого периода времени.

Доходный подход основывается на принципе ожидания, согласно которому потенциальный покупатель делает вывод о стоимости собственности в зависимости от ожидаемой отдачи, которая может быть получена в будущем от владения данным объектом недвижимости.

Доходный подход для земельного участка состоит из метода капитализации земельной ренты, метода остатка, метода предполагаемого использования.

Метод остатка не использовался, т.к. оцениваемый земельный участок является частично застроенным и отсутствует достоверная и полная информация о возможности получения дохода от оцениваемого земельного участка. Метод капитализации земельной ренты не использовался, т.к. отсутствует достоверная и полная информация о величине арендной платы (рыночной ее стоимости) по земельным участкам такого типа. Ме-

тод предполагаемого использования так же не применялся, т.к. оцениваемый земельный участок является незастроенным и нет достоверных и полных данных о его предполагаемом использовании в качестве доходоприносящего объекта.

Расчет стоимости объекта аренды сравнительным подходом. Подход с точки зрения прямого сравнительного анализа продаж основан на принципе замещения, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за имущество больше, чем цена приобретения другого имущества, в равной степени, с точки зрения покупателя, привлекательного и имеющего аналогичные потребительские свойства.

Расчеты при этом базируются на сопоставлении характеристик оцениваемого имущества и характеристик недавно проданных объектов. При этом отбор сопоставимых объектов осуществляется с учетом максимального сходства по следующим параметрам: местоположение, условия сделки, время совершения сделки (рыночные условия). Данный подход определяет рыночную стоимость на основе анализа недавних продаж объектов недвижимости, которые схожи с оцениваемым объектом по характеристикам, использованию, доходу, который они производят.

Сравнительный подход для земельного участка состоит из метода сравнения продаж, метода выделения, метода распределения. Для расчета земельного участка сравнительным подходом применялся один метод - метод сравнения продаж (расчет см. ниже).

Метод выделения не использовался, т.к. отсутствует достоверная и полная информация на рынке о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными нашему оцениваемому единому объекту недвижимости, включающему в себя земельный участок.

Метод распределения так же не использовался, т.к. главным условием применения данного метода является так же наличие достоверной и полной информации на рынке о ценах сделок с едиными объ-

ектами недвижимости, аналогичными нашему оцениваемому единому объекту недвижимости, включающему в себя земельный участок, а также наличию информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости. Данный метод не дает точного значения рыночной стоимости в связи с этим, а также на основании отсутствия достоверной информации, необходимой для расчетов метод распределения не использовался.

При оценке земельных участков методом сравнения продаж была сформирована информационная база ценовой информации в рамках рассматриваемого сегмента рынка.

В данном случае в качестве источников информации при создании такого рода информационной базы использовались данные о продаже земельных участков без строений, со всеми коммуникациями, размещенные в сети Интернет и других открытых источниках.

Для оцениваемого объекта недвижимости, в результате анализа рынка недвижимости было отобрано 3 аналога, по которым был проведен расчёт рыночной стоимости.

Таблица № 2. Характеристика объектов -аналогов

Элемент сравнения	Ед. изм.	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь земельного участка	м ²	1 500	29 800	62 000
Общая стоимость	руб.	500 000	245 000	200 000
Цена за ед. общей площади	руб/м ²	333,33	8,22	3,23
Условия финансирования	-	единовременно	единовременно	единовременно
Условия продажи	-	рыночные	рыночные	рыночные
Вид передаваемого права		собственность	собственность	собственность
Дата продажи	-	март 2018г.	март 2018г.	март 2018г.
Вид разрешенного использования		Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Местоположение		Республика Татарстан, Альметьевский муниципальный район	Республика Татарстан, Альметьевск ^{ТМ} муниципальный район	Республика Татарстан, Альметьевск ^{ТМ} муниципальный район

Аналог №1.

Участок 1.5 га (СНТ, ДНП) - 500 000 ₽

№ 111024681, размещено 30 марта в 15:52 → 317 (ч)

Добавить заметку

Расстояние до города: 25 км. Площадь: 150 сот.

Адрес: Татарстан, Альметьевск, ул. Давлата 17. Показать карту

Земля населенный пункт (Личное Подсобное Хозяйство, что позволяет ей использоваться для частного сельхозпредприятия) - 25 сот от И. Мотымы. Участок расположен в д. Кеминка в 500 метрах от двора Альметьевск - Азовское. На участке проведена электричество (заключенная мощность 15 кВт, тариф на электроэнергию на 30% дешевле городского), дома для жилья с 2-ми окнами (23 кв.м., с равнинной, ухоженной, микроклимат, электричество, электросудачка, шифры, этаж, пластиковые, гибкие), гараж не пристроенный на 2 машины (40 кв.м (нет крыши), бетонный около 500 квт, мочет больше, на основе дробленого ПГС (не керамзитный, что важно) и др. стройматериалы (несколько бетонных плит, 2 стора ЛОП длиной 11,0 м., емкость для воды объемом 5 куб м (2м на 2м на 1,5м) установлена на высоте 2-2,5 м, можно нарастить борта и увеличить объем до 10-15 куб м. КамАЗ новору, лесок карьерный дом оидов, ПГС, мостик щебня для дорожек на участке), металлический склад на самок, фундамнт ленточный 8,5 на 4,5 м. под постовой дачей, гараж, или баня. На участке около 30 соток прирасположены под пруд (для фореле нагелема, есть углубленк, на которую уже вальше углубить на 1-1,5 м), рядом раскн, рыбаг плавают, рядом лес - дров полн. Рядом в лесах местные охотники охотятся. В округе по соседству с участком можно заарудить еще один под (карьер для выращивания пудей). Много пудей и оваров для выгона травобднн, для зачатия пчеловодством, для сенокоса, бечбын трад, пудейна много. Рядом с участком выважны несколько десятков сосен, высота их две 2-3 метра.

8 927 464-32-55

Написать сообщение

Олег
Активист
на Avito с мая 2014
Заработало 40 объявлений

Адрес:
Татарстан, Альметьевск, ул. Давлата 17

Искать Минеральные Удобрения?
Разработка проекта и комплексное удобрение. Высокое качество. Быстрая доставка!

С сайтом: Дачники. Контакты: pavel@nls.ru. Адрес в телефоне

Семена люцерны опп!
Разработка Семена люцерны от 5 кг ГОСТ качество. Работаем с 2011 года! Звоните!

1043
23.03.2018

Аналог №2.

Участок 2.98 га (СНТ, ДНП) - 245 000 ₽

№ 1153275716, размещено 15 марта в 00:06 → 70 (ч)

Добавить заметку

Расстояние до города: 30 км. Площадь: 298 сот.

Продам участок 2 Га. Рядом есть электричество и газ. Находится в Алюба.

8 929 722-88-08

Написать сообщение

Олег
Продавец
на Avito с мая 2018
Заработало 9 объявлений

3 объявления пользователя

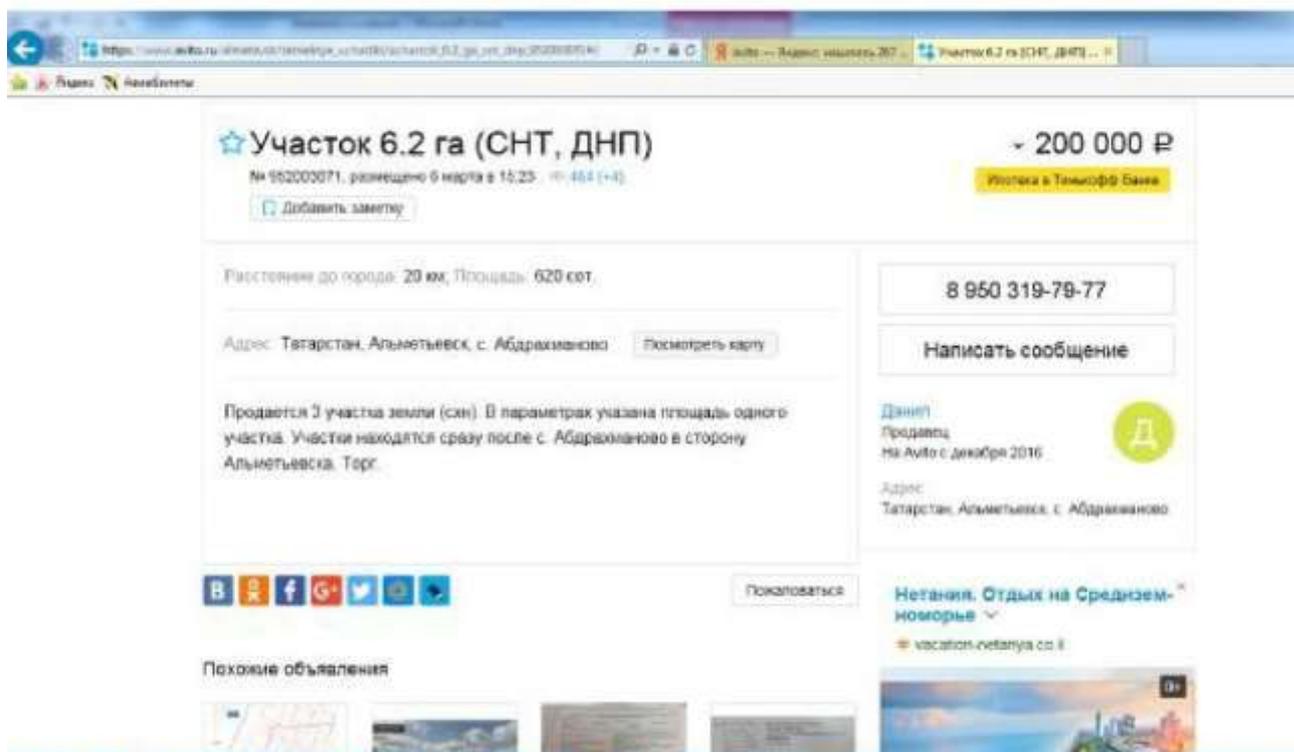
Адрес:
Татарстан, Альметьевск

Ищите русского пуда в Сингапуре?
Сторителлер Nikolai.ru

Показывать

17:21
23.03.2018

Аналог №3.



Цены предложений объектов-аналогов необходимо скорректировать по следующим параметрам:

- на уторгование;
- на размер участка;

1. Торг (разница в цене сделки и стоимости предложения при купле продажи объектов недвижимости). Размер корректировки был рассчитан на основе Справочника Лейфера Л.А., 2016 год, размер скидки к ценам предложений для объектов-аналогов принят равным (-15,10%).

2. Площадь земельного участка. Согласно общему правилу рынку с ростом масштаба объекта продажи (количество единиц, длины, площади, объема и т.п.) стоимость единицы, в которой измеряется натуральная величина объекта оценки, снижается. Не является исключением из этого правила и рынок земельных участков: с увеличением площади участка стоимость 1 кв.м. при прочих равных условиях снижается. Размер корректировки был

рассчитан на основе справочника Лейфера Л.А,2016 года.

Земельные участки сельскохозяйственного назначения			
Диапазоны площадей объекта оценки, га	Диапазоны площадей объектов-аналогов, га		
	<10	от 10 до 30	>100
<10	1,00	1,08	1,28
от 10 до 30	0,93	1,00	1,19
от 30 до 100	0,82	0,88	1,05
>100	0,78	0,84	1,00

Таблица № 3. Определение рыночной стоимости арендуемого земельного участка

Элемент сравнения	Ед. изм.	участок	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь земельного участка	м ²	2955	1 500	29 800	62 000
Общая стоимость	руб.	-	500 000	245 000	200 000
Цена за ед. общей площади	руб/м ²	-	333,33	8,22	3,23
Условия финансирования	-	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
Условия продажи	-	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Сумма корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.	-	333,33	8,22	3,23

Вид передаваемого права		полное	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Сумма корректировки	ру ^б .		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	ру ^б .		333,33	8,22	3,23
Дата продажи	-	март 2018г.	март 2018г.	март 2018г.	март 2018г.
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Сумма корректировки	ру ^б .	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	ру ^б .	-	333,3	8,2	3,2
Торг					
Корректировка	%		-15,10%	-15,10%	-15,10%
Сумма корректировки	ру ^б .		-50,33	-1,24	-0,49
Скорректированная цена	ру ^б .		283,00	6,98	2,74
Площадь участка		2955	1 500	29 800	62 000
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Сумма корректировки	ру ^б .		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	ру ^б .		283,00	6,98	2,74

Вид разрешенного использования		Земли сельскохозяйственного назначения			
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Сумма корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.		283,00	6,98	2,74
Местоположение		Республика Татарстан, Сармановский муниципальный район	Республика Татарстан, Альметьевский муниципальный район	Республика Татарстан, Альметьевский муниципальный район	Республика Татарстан, Альметьевский муниципальный район
Корректировка			0,00%	0,00%	0,00%
Сумма корректировки	руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.		283,00	6,98	2,74
Наличие дополнительных улучшений		Свободный	Свободный	Свободный	Свободный
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00
Цена за ед. общей площади	руб.	-	283,00	6,98	2,74
Весовой коэффициент	-		0,07	0,10	0,83
Цена за ед. общей площади	руб/м ²	22,7811			

Согласование результатов и заключение о рыночной. Описание процедуры согласования. Согласование не проводилось, т.к. был применен только один подход – сравнительный.

Обоснование выбора использованных весов Вес сравнительного подхода 1,0.

Таблица № 4.

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Расположение земельного участка	Собственник	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость 1 кв.м. земельного участка, руб.	Рыночная стоимость всего земельного участка, руб.
1.	часть земельного участка с кад. №16:36:00000 0:8 46	Республика Татарстан, Сармановский муниципальный район	Хасанов Альберт Ахметхадиевич	2955	22,78113	67318,25

3.1 Определение рыночной стоимости величины арендной платы.

Коэффициент капитализации представляет собой коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от ожидаемого дохода от его эксплуатации.

Для расчета ставки капитализации оценщики использовали метод кумулятивного построения (суммирования). В соответствии с методом суммирования ставка дисконтирования равна сумме без рискованной ставки и премий за следующие систематические и несистематические риски: премия за риск вложения в конкретный актив, риск инвестиционного менеджмента. При использовании этого метода в качестве базовой ставки берется безрисковая

Взвешенный итог		0	0	0	0	0	0	0	0	21	40
Сумма		61									
Количество факторов		1									
Средневзвешенное значение		9,57									

Таблица № 6. Расчет ставки капитализации

Безрисковая ставка, %	1,25%
Поправка на риск вложения, %	9,51%
Коммерческая привлекательность, %	15,96%
Ставка капитализации, %	32,78%

Расчет рыночной стоимости арендной платы за земельный участок приведен в следующей таблице № 7:

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Расположение земельного участка	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость всего земельного участка, руб.	Коэффициент капитализации, %	Величина размера ежегодной арендной платы руб.
1.	часть земельного участка с кад. №16:36:000000:846	Республика Татарстан, Сармановский муниципальный район	2955	61 318,25	32,18%	22 065,18

3.2 Определение рыночной стоимости величины размера возмещения убытков, упущенной выгоды, затрат на проведение биологической рекультивации земель.

Обоснование использованных оценщиком расценок и коэффициентов:

Информация о нормах высева и о нормах внесения минеральных удобрений, об урожайности сельхозкультур была получена на основании изучения технологических справочников по возделыванию сельхозкультур на территории РФ (сканы представлены ниже).

№ а/п	Состав гидросмеси	Норма высева на га
1	Семена многолетних трав, кг в том числе	70
	– ежа сборная	17
	– овсяница луговая	16
	– костер безостый	16
	– донник	10.5
	– люцерна	10.5
2	Торф верховой, м	50-75
	Минеральные удобрения, кг	720
	В том числе	
3	• аммиачная селитра	300
	• суперфосфат двойной	270
	• хлористый калий	150
4	Вода, м ³	

урожайность - Средство просмотра фотографий Windows

Файл - Печать - Загрузка - Запись - Открыть

Урожайность сельскохозяйственных культур в Российской Федерации
(в сельскохозяйственных организациях, среднее по одному гектару удобной площади)

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Зерновые и зернобобовые культуры	18,4	15,1	18,1	17,2	15,6	13,3	15,1	18,0	13,1	14,7	15,8	19,7	20,8	18,1	18,9	18,6	18,2	20,5	24,6	23,6	18,0	21,3	18,3	23,1	26,4
пшеница	21,0	17,3	18,7	18,5	15,7	14,2	15,8	18,8	13,9	16,1	16,5	20,9	21,2	17,4	20,1	18,7	18,9	21,7	25,4	24,1	20,0	23,5	18,7	23,4	26,5
ячмень	21,0	18,5	18,5	15,8	15,7	13,2	15,0	18,2	18,2	14,8	15,9	18,8	19,2	18,8	15,4	15,6	17,2	18,3	21,2	21,1	12,3	19,8	15,2	19,4	17,5
овес	20,0	15,1	18,3	18,3	17,4	12,8	15,3	17,9	14,2	14,7	17,1	20,5	20,2	20,1	18,2	18,0	18,4	18,4	25,0	24,3	17,8	23,1	19,0	20,3	24,3
просо	14,8	12,1	14,5	15,3	14,3	12,2	13,9	16,2	11,8	13,4	14,9	17,2	15,7	17,0	15,1	14,4	14,7	16,4	17,3	16,3	14,9	18,8	14,7	16,8	17,6
кукуруза на зерно	31,4	28,7	28,6	31,7	28,4	28,8	28,8	31,4	35,7	18,6	21,8	20,0	30,0	31,8	41,8	41,0	37,6	30,6	38,5	36,7	28,8	44,7	43,5	61,8	43,8
гречка	12,3	4,7	9,2	10,9	6,2	9,6	0,5	12,8	6,7	8,4	9,1	8,1	9,7	13,4	11,3	10,7	8,9	11,3	13,9	10,2	8,6	14,8	10,9	12,6	12,7
рис	7,4	4,7	8,8	4,8	6,0	6,0	4,9	6,9	5,8	8,1	7,1	5,4	5,4	8,2	7,4	7,2	6,0	8,3	9,0	6,4	8,1	10,0	7,9	9,6	9,5
рис	32,1	30,0	30,3	27,4	29,5	29,8	24,8	23,4	30,3	27,8	36,7	35,4	38,4	31,8	38,1	42,8	43,9	45,0	46,2	51,8	53,3	61,8	50,3	60,3	54,2
зернобобовые культуры	15,5	8,4	14,2	15,1	14,3	10,2	13,8	14,8	11,3	10,7	14,5	18,1	15,0	18,5	15,7	16,3	14,3	18,1	17,0	14,2	17,4	13,8	12,8	15,3	
Технические культуры:																									
лен-долгунец (волокно)	3,0	3,5	3,1	3,8	4,4	4,4	4,2	2,9	4,3	3,6	5,4	5,1	4,7	6,6	9,7	6,7	6,1	7,2	7,8	8,3	6,2	8,8	9,0	8,3	9,0
хлопок короткоплодный среднепоздний	3,4	4,0	4,3	3,7	3,1	4,4	3,6	3,5	4,5	4,7	4,7	4,3	3,3	6,3	6,5	8,0	7,2	8,1	8,8	10,8	8,6	8,8	9,9	9,7	9,9
сахарная свекла	240	179	192	198	136	188	174	186	162	186	186	200	220	227	270	287	331	307	387	338	244	303	414	446	371
масляные культуры	12,5	10,9	10,7	9,8	8,4	10,1	8,8	8,7	8,7	9,7	9,3	8,5	10,4	10,4	10,0	12,3	11,0	11,9	12,9	12,4	10,7	14,2	12,9	15,0	14,0
подсолнечник	13,6	13,8	11,5	9,9	8,4	10,9	8,3	8,8	8,8	8,8	9,4	8,4	10,3	10,6	10,7	12,6	12,1	12,5	13,4	12,6	10,6	14,6	13,8	16,6	14,9
сол	11,3	10,1	8,7	8,8	8,7	7,9	7,4	8,9	8,1	8,6	10,8	8,7	11,4	10,3	10,6	10,9	10,4	8,5	10,8	12,0	12,1	15,4	13,8	14,4	13,8
картофель	8,0	4,3	4,0	7,8	4,7	3,0	3,2	5,0	3,2	3,8	5,4	5,2	7,1	6,0	6,5	7,8	4,2	3,8	4,8	4,8	4,8	5,3	5,5	5,2	8,7
рис озимый	18,0	16,0	16,4	19,1	11,8	14,5	11,5	13,9	11,0	13,4	13,7	18,5	17,9	17,9	17,7	16,2	15,7	17,8	18,7	18,0	18,3	17,3	17,8	18,2	
рис озимый	9,4	7,0	10,5	9,2	9,0	6,4	6,0	8,0	7,8	7,4	6,9	6,4	6,3	9,5	8,5	11,2	10,8	10,4	10,8	8,4	6,8	11,3	10,2	11,5	12,0
Картофель	81	98	81	81	84	104	106	98	106	101	104	108	109	131	136	158	181	174	188	195	136	198	182	198	207
Овощи открытого грунта	178	182	134	128	127	121	121	123	123	138	134	150	143	167	167	188	201	186	231	229	188	204	234	234	231
Кормовые культуры:																									
кормовые корнеклубни (включая сахарную свеклу на корм скоту)	208	211	296	226	187	226	194	216	189	197	222	208	183	201	188	202	208	158	223	223	180	253	230	260	218
однотравные травы на сенаж	20,1	14,5	16,0	17,8	15,4	18,8	13,8	16,4	12,1	12,8	15,4	15,1	15,3	14,7	15,3	15,1	15,0	18,2	18,0	13,2	16,7	15,6	16,1	16,3	
однотравные травы на зеленый корм	183	97	97	94	94	68	73	76	62	64	76	79	73	76	76	77	79	77	81	84	83	79	85	71	71
многолетние травы после покоса	26,0	23,8	18,4	21,1	18,7	15,8	14,7	15,4	11,8	12,0	15,1	15,7	14,8	15,8	15,5	16,1	15,2	16,4	16,7	16,9	13,9	17,1	14,5	16,4	16,1
многолетние травы после покоса	189	144	127	138	126	104	102	104	93	88	102	113	97	108	113	117	112	113	117	108	88	113	101	138	102

Информация о ценах на семена для посева, ценах на минеральные удобрения, ценах на полевые работы, ценах на готовую продукцию сельхозпроизводства на дату оценки были получены на основании данных интернет-ресурсов (сканы представлены ниже).

http://agroportal.ru/selivnyy

Вид списка

- Подробный
- Краткий

Сортировка

- По рейтингу компаний
- По дате обновления
- По дате размещения

Селитра Серосодержащая

14 400 руб / т. [отправить запрос](#) | Доставка: сегодня в 10:02:00

Компания АРМАДА реализует на постоянной основе селитру с содержанием серы 6% азота 30-32% ЦЕНЫ НИЖЕ РЫНКА-НОВОПА также организация предлагает минеральные удобрения Азофоска (нитроаммофоска, НРК)Сложное азотно-фосфорно-калийное удобрение улавок...

- Азофоска (нитроаммофоска, НРК 16-16-16) — 18 000 руб / т.
- Селитра аммиачная — 15 300 руб / т.
- Карбамид (биометил)
- Аммиачная селитра, Азофоска 16-16-16, Минеральные уд...

✓ ООО "АРМАДА" ✓ +7 (920) 446-63-67 ✓ 2332

ХАКАФОС 20:20:20 (Сомпо - Германия) / водорастворимое удобрение

[отправить запрос](#) | Доставка: сегодня в 10:01:13

ПОСТАВЛЯЕМ ПО РФ ВОДОРАСТВОРИМЫЕ УДОБРЕНИЯ, ЗВОНИТЕ НАМ ЕЖЕДНЕВНО С 8:00 до 20:00! * ХАКАФОС 20:20:20 (СОМПО - Германия) (N 20%+K2O 20%+P2O5 20%+ + 0,5 MgO + 0,8 S + MZ) - водорастворимое удобрение для внекорневой подкормки * -Высокоэффек...

ХАКАФОС 13:40:13 (Сомпо - Германия) / водорастворимое

Прейс-лист на мелиоративные травы и сенокосные культуры, урожай 2017г.

Прейс-лист на мелиоративные травы и сенокосные культуры

№ п/п	Наименование	Сорт (мелиоративные травы)	Репродукция	Цена, руб./кг нет	Цена, руб./кг рулоном	
1	Сен	СЕН-1	РС-1	130	150	Зеленый
		СЕН-2	РС-1	130	150	Зеленый
2	Клевер луговой	Дальневосточный	РС-2	150	170	Зеленый
		СЕН-1	РС-1	130	150	Зеленый
3	Сенокосный	СЕН-1	РС-1	130	150	Зеленый
		СЕН-2	РС-1	130	150	Зеленый
4	Сенокосный	СЕН-1	РС-1	130	150	Зеленый
		СЕН-2	РС-1	130	150	Зеленый
5	Плекар	СЕН-1	РС-1	130	150	Зеленый
		СЕН-2	РС-1	130	150	Зеленый
6	Сенокосный	СЕН-1	РС-1	130	150	Зеленый
		СЕН-2	РС-1	130	150	Зеленый
7	Сенокосный	СЕН-1	РС-1	130	150	Зеленый
		СЕН-2	РС-1	130	150	Зеленый

АГРОСЕРВЕР.ru
русский агропродовольственный сервер

поиск товаров и услуг...
например, картофель

НАЙТИ

ГЛАВНАЯ | ТОВАРНАЯ ПЛОЩАДКА | РАБОТА В АПК | НОВОСТИ, СОБЫТИЯ | АГРО ТОП | СТАТЬИ | ГОРЯЧАЯ ЛИНИЯ | ЕЩЕ

Главная > Товары и услуги > Сено, сенокосы, сенокосы > Сено в рулонах

Сено в рулонах

цена: 5 500 руб / т.

✓ ООО "НИСА"

Москва, Московская обл., Россия

[Провести посылку](#)

+7 (907) 274-05-91 [Отправить сообщение](#)

<http://www.agroservis.ru> [Товары продавца](#)

Производство и продажа сухого сена с БЕСПЛАТНОЙ доставкой по Московской области от 10 тонн. Вес от 300-350 кг. Размер 120x140. Любая форма оплаты, полный пакет документов. Звоните!

Сено в тюках, Москва и МО
Бесплатная доставка от 50 тюков. Опилки, Солома, Ячмень, Пшеница.
ООО "СЕНО №1"
+7 (920) 504-42-40 seno-kot.ru

Коэффициент, учитывающий срок аренды земель был определен оценщиком на основании данных Постановления Правительства Российской Федерации от 7 мая 2003 г. №262 «Об утверждении правил возмещения собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и

арендаторам земельных участков убытков, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц» и Постановления Правительства Российской Федерации от 28.01.1993г. №77 (ред. от 01.07.1996г.) «Об утверждении положения о порядке возмещения убытков собственникам земли, землевладельцам, землепользователям, арендаторам и потерь сельскохозяйственного производства».

Стоимость затрат на проведение биологической рекультивации земель была определена на основании данных представленных ниже к Протоколу №2 от 30.01.2018г совещания согласительной комиссии по определению размера затрат на проведение биологической рекультивации нарушенных земель на 2018 год (в размере 153772,50 руб. на 1 га)

Затраты на рекультивацию нарушенных земель без посева многолетних трав на 2018 год.

№№ п/п	Наименование затрат	Единица измерения	Объем работ	Расценка, руб.	Общая стоимость, руб
1	Безотвальное рыхление	га	1	744,86	744,86
2	Погрузка органических удобрений для	т	150	97,16	14573,78
3	Перевозка органических удобрений	т	150	223,28	33492,39
4	Погрузка органических удобрений для	т	150	97,16	14573,78
5	Внесение органических удобрений	га	1	1079,91	1079,91
б	Погрузка минеральных удобрений для	т	0,6	38,76	23,25

7	Перевозка минеральных удобрений	т	0,6	223,28	133,97
8	Разбрасывание минеральных удобрений	га		381,04	381,04
9	Отвальная вспашка	га		1798,68	1798,68
10	Дискование	га		509,59	509,59
11	Культивация (10-12 см)	га		293,76	293,76
12	Закрытие влаги 2 следа	га		147,53	147,53
13	Выравнивание почвы	га		418,32	418,32
14	Предпосевная культивация	га		233,36	233,36
15	Прикатывание	га		173,47	173,47
16	Стоимость органических удобрений	руб.	150	393,40	59010,00
17	Стоимость минеральных удобрений	руб.	0,6	22480,00	13488,00
	Всего	руб.			141075,69
	Накладные расходы		9%		12696,81
	ИТОГО				153772,50

В случае отсутствия проектно-сметной документации на заявленный земельный участок, работы по биологической рекультивации производить в соответствии с типовой технологической картой на 2018 год, с внесением двойных доз органических и минеральных удобрений, посевом многолетних трав в размере 140184 рубля за гектар, а на линейные объекты с повышенной дозой органических и минеральных удобрений без посева многолетних трав в размере 153772 рубля за гектар.

Расчет рыночной стоимости величины размера возмещения убытков (прямых затрат), упущенной выгоды и стоимости затрат на проведение биологической рекультивации земель представлен в нижеследующей таблице:

Расчет суммы убытков (прямых затрат)

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Название сельхозугодий и сельхозкультур	Площадь, кв.м.	Площадь, га	Семена			Минеральные удобрения			Обработка почв, посев и уход					Общая стоимость суммы убытков (прямых затрат)
					норма высева (в центнерах на 1 га)	стоимость семян (руб./центнер)	всего стоимость необхо-димых семян на 1 га, руб.	норма внесения минеральных удобрений (центнеров на 1 га)	стоимость 1 центнера минеральных удобрений	всего стоимость необходимых минеральных удобрений, руб.	Вспа-шка, руб/га	По-сев, руб/га	Уход, руб/га	Стои-мость обра-ботки 1 га	Стои-мость обра-ботки пло-щади, руб ⁶	
1.	часть земель-ного участка с кад. №16:36:000000:846	донник(мно-голетние тра-вы)	2955	0,2955	0,1050	10000	310,28	3,0000	1440,00	1276,56	2000,00	2000,00	1000,00	5000,00	1477,5	3 064,34

Расчет суммы упущенной выгоды

№ п/п	Кадастровый номер земель- ного участка	Название культур	Площадь, га	Урожайность за последние 5 лет, ц/га					Средняя урожай- ность за последние 5 лет	Стои- мость 1 центнера продук- ции, руб.	Стоимость продукции всего, руб.	Стоимость затрат со- гласно рас- чета убыт- ков	Срок арен- ды земель (коэффици- ент)	Общая стоимость упущен- ной выгоды, ру ^б .
				2010	2011	2012	2013	2014						
1.	часть земель- ного участка с кад. №16:36:000 00 0:846	донник (много- летние травы)	0,29550	88,00	113,00	101,00	106,00	102,00	81,80	550,00	13294,55	3064,34	3,77	38 556,46

Расчет размера убытков ежегодной арендной платы убытков, включая упущенную выгоду и стоимость затрат на проведение биологической рекультивации земель.

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Расположение земельного участка	Собственник	Название сельскохозяйственных и сельхозкультур	Площадь, кв.м.	Величина размера ежегодной арендной платы руб.	Общая стоимость суммы убытков (прямых затрат)	Общая стоимость упущенной выгоды, руб.	Стоимость затрат на проведение биологической рекультивации земель, руб.	Рыночная стоимость размера ежегодной арендной платы, убытков, включая упущенную выгоду и стоимости затрат на проведение биологической рекультивации земель, связанных с временным занятием земельных участков, руб.
1.	часть земельного участка с кад. №16:36:000000:846	Республика Татарстан, Сармановский муниципальный район	Хасанов Альберт Ахметхадиевич	донник (многолетние травы)	2955	22 065,18	3 064,34	38 556,46	41 429,10	105 115,08

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В моей выпускной квалификационной работе был произведен анализ оценки земельного участка на примере Сармановского муниципального района. В ходе работы были выполнены следующие задачи:

1. Изучена методика оценки объекта оценки в части применения подходов;
2. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики;
3. Расчет стоимости объекта аренды.

Выполнив мне задачи приходим к выводу, что рыночная стоимость объекта оценки составляет:

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Площадь, кв.м.	Величина размера ежегодной арендной платы руб.	Общая стоимость суммы убытков (прямых затрат)	Общая стоимость упущенной выгоды, руб.	Стоимость затрат на проведение биологической рекультивации земель, руб.	Рыночная стоимость размера ежегодной арендной платы, убытков, включая упущенную выгоду и стоимости затрат на проведение биологической рекультивации земель, связанных с временным занятием земельных участков
1.	часть земельного участка с кад. №16:36:0000 00:84 6	2955	22 065,18	3 064,34	38 556,46	41 429,10	105 115,08

Рыночная стоимость размера ежегодной арендной платы, убытков, включая упущенную выгоду и стоимости затрат на проведение биологической рекультивации земель, связанных с временным занятием земельного участка с кадастровым № 16:36:000000:846 площадью 2955 кв.м., расположенного по адресу: Республика Татарстан, Сармановский муниципальный район по состоянию на 27.03.2018 составляет: 105 115,08 руб. (Сто пять тысяч пятнадцать рублей восемь копеек).

Через аукционы предоставляются земли для жилищного строительства. Такой способ является справедливым, так как должен гарантировать равные и честные возможности для приобретения земельных участков. Такая система показывает рыночные отношения в Российской Федерации, т. В ходе аукциона должна быть обязательно сформирована рыночная стоимость объекта недвижимости. Проанализировав теоретическую и практическую часть выпускной работы, можно сделать вывод, что данная тема актуальна в наше время и данные, которые рассмотрены в работе являются достоверными.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Федеральный Закон от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред. Федеральных законов [от 21.12.2001г. №178-ФЗ](#), [от 21.03.2002г. №31-ФЗ](#), [от 14.11.2002г. №143-ФЗ](#), [от 10.01.2003г. №15-ФЗ](#), [от 27.02.2003г. №29-ФЗ](#), [от 22.08.2004г. № 122-ФЗ](#), [от 05.01.2006г. №7-ФЗ](#), [от 27.07.2006г. №157-ФЗ](#), [от 05.02.2007г. №13-ФЗ](#), [от 13.07.2007г. №129-ФЗ](#), [от 24.07.2007г. №220-ФЗ](#), [от 30.06.2008г. №108-ФЗ](#), [от 07.05.2009г. №91-ФЗ](#), [от 17.07.2009г. №145-ФЗ](#), [от 27.12.2009г. №343-ФЗ](#), [от 27.12.2009г. №374-ФЗ](#), [от 22.07.2010г. №167-ФЗ](#), [от 28.12.2010г. №431-ФЗ](#), [от 01.07.2011г. №169-ФЗ](#), [от 11.07.2011г. №200-ФЗ](#), [от 30.11.2011г. №346-ФЗ](#), [от 03.12.2011г. №383-ФЗ](#)).
2. Федеральные стандарты оценки, утверждённые Министерства экономического развития и торговли России от 20.07.2007г.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации.
4. Найдёнов Л.И., Тимирясова А.В. Оценка недвижимости: Учебное пособие. - Казань: Издательство «Галигмат» Института экономики управления и права, 2000 - 128 с.
5. Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости / Пер. с англ. - М.: «Дело ЛТД», 1995. - 480 с.
6. Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. - СПб: ТОО «Технобалт», 1995-247 с.
7. Валдайцев С.В. «Оценка бизнеса и управление стоимостью предприятия», изд-во Юнити, 2001г.
8. Григорьев В.В., Бадаев Н.Д. «Оценка предприятий: доходный подход», изд-во М.: Гильдия специалистов по антикризисному управлению, 2000г
9. Грязнова А.Г., Федотова М.А. «Оценка бизнеса», изд-во М. «Финансы и статистика», 2001г.
10. Мурзин А.Д. Недвижимость: экономика, оценка и девелопмент:

учебное пособие/ А.Д. Мурзин. - Ростов н/Д: Феникс, 2013. - 382с. - (Высшее образование). ISBN 978-5-222-20299-9

11. Оценка недвижимости: учебное пособие/ Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, С.К. Мирзажанов. - 2-е изд., стер. - М.: КНОРУС, 2013. - 752с. ISBN 978-5-406-03156-8.

12. Информация о продажах земельных участков на дату оценки: интернет-источники

13. Информация о безрисковой ставке на дату оценки: www.cbr.ru

14. Есипов В.Е., Маховикова Г.А. Оценка недвижимости.– М.: КноРус, 2010г. – 752с.

15. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. – М.: КноРус, 2010г. – 344с.

16. Консультант плюс [Электронный ресурс]– URL: <http://www.consultant.ru/>

17. Публичная кадастровая карта{Электронный ресурс}-URL: <https://pkk5.rosreestr.ru/>

18. Рынок жилья [Электронный ресурс] – URL: <http://www.bn.ru>

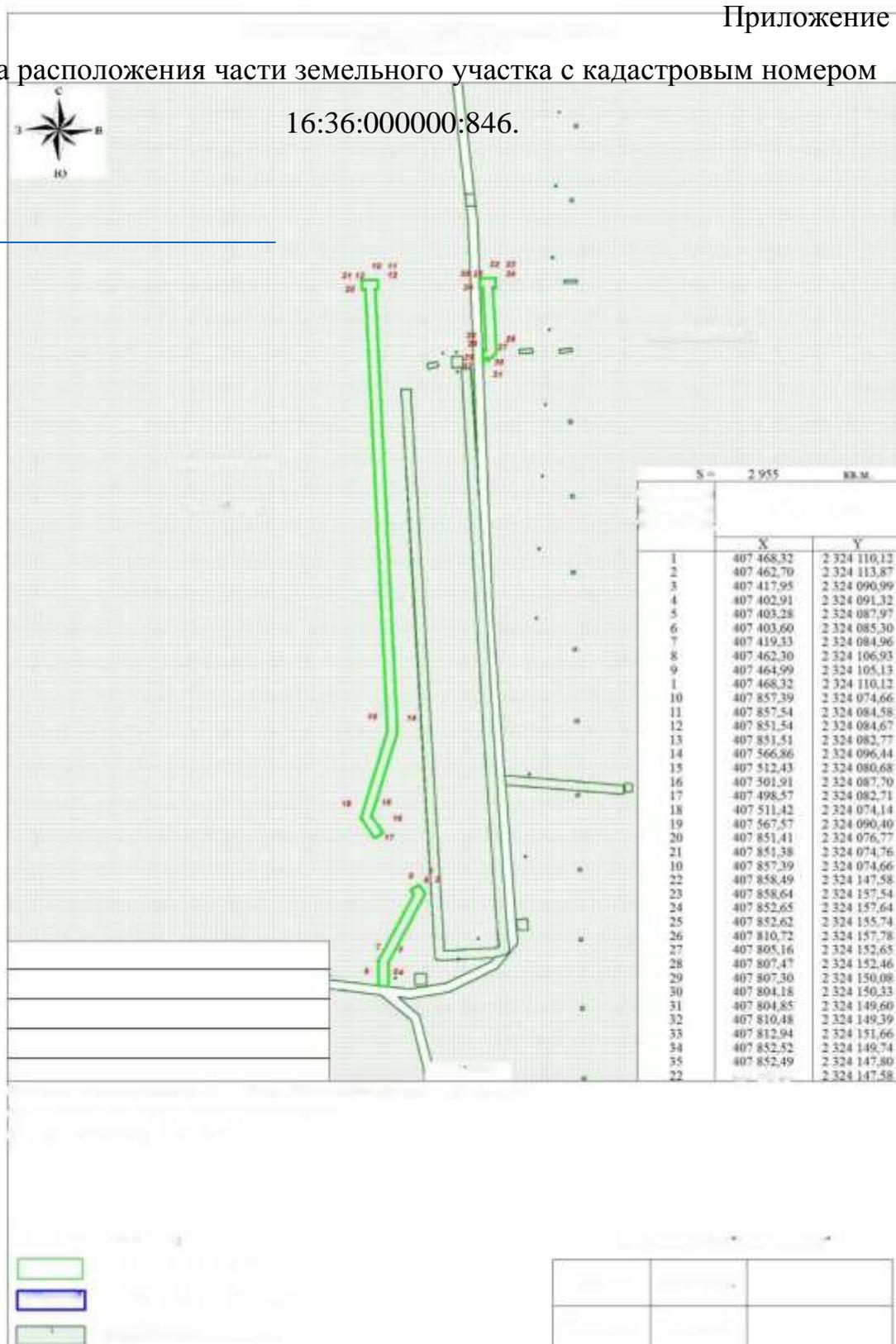
19. Якушкин Н.М., Сафиуллов Р.Х. Научный журнал.-М: Вестник Казанского государственного аграрного университета, Составляющие эффективного развития отрасли земледелия Республики Татарстан,2017г

20. Постановления Правительства РФ от 11.11.2002 № 808 «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков».

Приложение 1.

Схема расположения части земельного участка с кадастровым номером

16:36:000000:846.



Приложение 2. Выписка из ЕГРН.

ФГИС ЕГРН
полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Кадастровый номер:
Земельный участок

Номер кадастрового квартала:	16:36:000000
Дата присвоения кадастрового номера:	02.05.2007
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Сармановский муниципальный район
Площадь:	6019089 +/- 21467 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	14380018.61
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	16:36:000000:791
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	16:36:130701:3654, 16:36:130701:3570, 16:36:130701:3569
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

На основании запроса от 16.01.2018 г., поступившего на рассмотрение 16.01.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

16:36:000000:846 (единое землепользование)

Государственный регистратор

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Раздел
1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки:
16.01.2018 № 99/2018/59765979			
Кадастровый номер:		16:36:000000:846 (единое землепользование)	

Категория земель:	
Виды разрешенного использования:	Для ведения сельского хозяйства
Сведения о кадастровом инженерере:	Хамитов Эльнар Салаватович №16-10-29
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Сведения о

Земельный участок

(вид объекта недвижимости)

Лист №__ Раздела 1

Всего листов раздела _1_ :__

Всего разделов: __

Всего листов выписки:

16.01.2018 № 99/2018/59765979

характеристиках объекта недвижимости

	<p>дения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства».</p> <p>Список кадастровых номеров (площадей) обособленных (условных) участков, входящих в единое землепользование: 16:36:130701:3294 (107857.12кв.м), 16:36:130701:3301 (71907.47кв.м), 16:36:130701:3305 (2356.81кв.м), 16:36:130701:3302 (88879.8кв.м), 16:36:130701:3309 (43669.08кв.м), 16:36:130701:3154 (440291.16кв.м), 16:36:130701:3296 (28263.21кв.м), 16:36:130701:3297 (2624680кв.м), 16:36:130701:3300 (23775.47кв.м), 16:36:130701:3306 (89013.59кв.м), 16:36:130701:3307 (7465.88кв.м), 16:36:130701:3298 (1432518.31кв.м), 16:36:130701:3310 (39059.96кв.м), 16:36:130701:3312 (4353.5кв.м), 16:36:130701:3303 (51191.12кв.м), 16:36:130701:3304 (29629.87кв.м), 16:36:130701:3308 (13014.94кв.м), 16:36:130701:3155 (784506.95кв.м), 16:36:130701:3311 (69206.18кв.м), 16:36:130701:3295 (67448.9кв.м).</p>
Получатель выписки:	Артюшкина Анастасия Сергеевна

16:36:000000:846 (единое землепользование)

Кадастровый номер:

Услов	Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
	полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:			
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Посредством данного земельного участка обеспечен доступ к земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 16:36:130701:3620. Све-		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № __ Раздела 2 Всего листов раздела 2 : _____	Всего разделов: Всего листов выписки:
16.01.2018 № 99/2018/59765979	
Кадастровый номер:	16:36:000000:846 (единое землепользование)
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. не зарегистрировано
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.1.1. вид:	Аренда, весь объект

	дата государственной регистрации:	10.02.2010
	номер государственной регистрации:	16-16-39/001/2010-551
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 10.02.2010 по 07.09.2058
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Хасанов Альберт Ахметхадиевич
	основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка от 07.09.2009 №185, дата регистрации 10.02.2010, №16-16-39/001/2010-551
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия
		подпись

М.П.