

## ОТЧЕТ № 3132

**об оценке рыночной (справедливой) стоимости земельных участков:**

- земельный участок, с кадастровым номером **16:24:050802:3726**, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – автомобильный транспорт, площадью **1 680 730 кв.м.**, адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение;
- земельный участок, с кадастровым номером **16:24:090704:3473**, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – сельскохозяйственное производство, площадью **438 748 кв.м.**, адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение;
- земельный участок, с кадастровым номером **16:24:090704:3464**, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для ведения сельскохозяйственного производства, площадью **2 679 370 кв.м.**, адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение

Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт»

Исполнитель: ООО «КонТраст»

Дата оценки: 08.12.2022г.

Дата составления отчета: 08.12.2022г.

Казань 2022г.

## СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	3
1.ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
2.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	7
3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	10
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)	11
5.СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	13
6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	14
7. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	16
8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	19
9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ И ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	39
11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	69
12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	70
13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	74
14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	86
15. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	87
ПРИЛОЖЕНИЕ	88

## СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с договором №ПИФ/686/28042022/К от 28.04.2022 г. об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный Фонд, заключенным между ООО Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт» и ООО «КонТраст», нами была произведена оценка рыночной (справедливой) стоимости земельных участков:

- земельный участок, с кадастровым номером 16:24:050802:3726, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – автомобильный транспорт, площадью 1 680 730 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение;
- земельный участок, с кадастровым номером 16:24:090704:3473, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – сельскохозяйственное производство, площадью 438 748 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение;
- земельный участок, с кадастровым номером 16:24:090704:3464, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для ведения сельскохозяйственного производства, площадью 2 679 370 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение

Дата определения стоимости объектов оценки - 08.12.2022г.

Определение рыночной стоимости указанного выше имущества производилось для принятия управленческих решений.

Оценка производилась в соответствии с требованиями федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. (с учётом поправок существующих на дату составления отчета), а также принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации, в том числе стандартов оценки ФСО №1, ФСО №2 и ФСО №3 - обязательных к применению субъектами оценочной деятельности (в соответствии с Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№ 297-299), ФСО №7 (Приказ Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611), Стандартами и правилами Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков, утвержденными Решением Совета Ассоциации СМАО (Протокол №2016/09/06 от 06.09.2016 г.), МСО 2013 (IVS 2013), с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25.08.2015 № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов, Оценщик пришел к заключению, что рыночная (справедливой) стоимость частей земельных участков по состоянию на 08.12.2022г. округленно составляет:

**2 686 375 000 (Два миллиарда шестьсот восемьдесят шесть миллионов триста семьдесят пять тысяч) рублей 00 копеек, а именно:**

Объект оценки	Оцениваемая площадь, кв.м.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
Земельный участок с кадастровым номером 16:24:050802:3726, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – автомобильный транспорт, площадью 1 680 730 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение.	1 680 730,00	938 542 000,00
Земельный участок с кадастровым номером 16:24:090704:3473, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – сельскохозяйственное производство, площадью 438 748 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение	438 478,00	16 008 000,00
Земельный участок с кадастровым номером 16:24:090704:3464, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для ведения сельскохозяйственного производства, площадью	2 679 370,00	1 731 825 000,00

<b>Объект оценки</b>	<b>Оцениваемая площадь, кв.м.</b>	<b>Рыночная (справедливая) стоимость, руб.</b>
2 679 370 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение		
<b>ИТОГО:</b>		<b>2 686 375 000,00</b>

Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка и предоставленной заказчиком, а также на собственном опыте и профессиональных знаниях. Предполагалось, что с момента получения последней информации не произошло событий, способных существенно изменить рыночную стоимость указанного имущества.

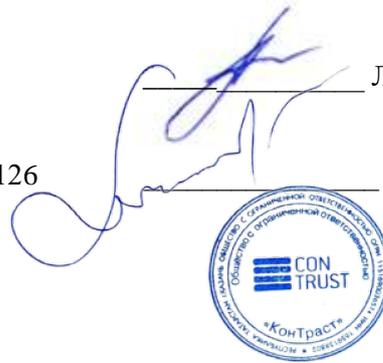
Мы высоко ценим возможность оказать Вам услугу. Если в дальнейшем мы можем быть полезны, то будем рады сотрудничеству с Вами.

Оценщик

\_\_\_\_\_  
Л.Н. Диденко

Представитель ООО «КонТраст» по доверенности №126  
от 03.11.2022 г.

\_\_\_\_\_  
Л.Р. Лекарева



## 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

### 1. Объекты оценки:

- Земельный участок с кадастровым номером 16:24:050802:3726, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – автомобильный транспорт, площадью 1 680 730 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение;
- Земельный участок с кадастровым номером 16:24:090704:3473, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – сельскохозяйственное производство, площадью 438 748 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение;
- Земельный участок с кадастровым номером 16:24:090704:3464, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, площадью 2 679 370 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение.

**Имущественные права на объект оценки:**            собственность.

**2. Цель оценки, предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:** определение рыночной стоимости земельных участков.

**3. Вид стоимости:**            рыночная (справедливая) стоимость.

**4. Дата оценки:**            08.12.2022 г.

**5. Срок проведения оценки:**            08.12.2022 г. – 08.12.2022 г.

### 6. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

- Оценка производится в предположении отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав.
- Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по объекту оценки.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату оценки.
- Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная Заказчиком или его представителями в ходе проведения оценки, принимаются без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие условия и результаты деятельности предприятия в течение соответствующих периодов.
- Оценщики считают достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делают никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- В рамках оказания услуг по оценке оценщики не проводят специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей объекта оценки.
- Объект оценки рассматривается с учетом лишь тех ограничений и сервитутов, которые оговариваются в отчете об оценке. Оценщики не несут ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Оценщики не гарантируют достижения результатов, прогнозируемых Заказчиком, так как различие между планируемыми и фактическими результатами может быть существенным. При этом достижение прогнозируемых результатов зависит не только от действий, планов и предположений менеджмента, но и от влияния макроэкономических факторов.
- Заключение о стоимости основывается на допущении, что текущий уровень компетентности и эффективности управления будет сохраняться и в дальнейшем и что характер деятельности предприятия существенно не изменится в случае продажи, реорганизации, изменения или уменьшения доли участия владельцев.
- Данный отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в отчете. Оценщики не несут ответственности за распространение

Заказчиком данных отчета об оценке, выходящее за рамки целей предполагаемого использования результатов оценки.

- Ни отчет целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об оценщиках и Исполнителе, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия, и одобрения Исполнителя.
- Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от оценщиков и Исполнителя, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.
- Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существующей на дату оценки, и могут быть признаны рекомендуемыми для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
- Все расчеты производятся оценщиками в программном продукте «Microsoft Excel». В расчетных таблицах, представленных в отчете, приводятся округленные значения показателей. Итоговые показатели определяются при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в отчете.
- Прочие допущения и ограничения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в отчете об оценке.

#### **7. Применяемые стандарты оценочной деятельности:**

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ,
- Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297;
- Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298;
- Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25 сентября 2014 г. № 611;
- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» – СПОД РОО 2020, утвержденные Решением Совета РОО от 29.12.2020 г., протокол №29.
- МСО 2013 (IVS 2013), с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25.08.2015 № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»

#### **8. Форма отчета**

Письменная, два экземпляра – Заказчику, один – Исполнителю.

## 2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание проведения оценки	№ПИФ/686/28042022/К от 28.04.2022 г. об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный Фонд, заключенным между ООО Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт» и ООО «КонТраст»
<i>Общая информация, идентифицирующая объект оценки:</i>	
Объект оценки	<p>Земельный участок с кадастровым номером 16:24:050802:3726, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – автомобильный транспорт, площадью 1 680 730 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение;</p> <p>- Земельный участок с кадастровым номером 16:24:090704:3473, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – сельскохозяйственное производство, площадью 438 748 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение;</p> <p>- Земельный участок с кадастровым номером 16:24:090704:3464, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, площадью 2 679 370 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение</p>
Имущественные права на объект оценки:	<p>- земельный участок с кадастровым номером 16:24:050802:3726, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – автомобильный транспорт, площадью 1 680 730 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение. Вид права: Общая долевая собственность. Субъект права: владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "АК БАРС - Горизонт", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев паев. Правоустанавливающий документ: Выписка из ЕГРН от 08.12.2022г.</p> <p>- земельный участок с кадастровым номером 16:24:090704:3473, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – сельскохозяйственное производство, площадью 438 748 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение. Вид права: Общая долевая собственность. Субъект права: владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "АК БАРС - Горизонт", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев паев. Правоустанавливающий документ: Выписка из ЕГРН от 08.12.2022г</p> <p>- земельный участок с кадастровым номером 16:24:090704:3464, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для ведения сельскохозяйственного производства, площадью 2 679 370 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение. Вид права: Общая долевая собственность. Субъект права: владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "АК БАРС - Горизонт", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев паев. Правоустанавливающий документ: Выписка из ЕГРН от 08.12.2022г.</p>
Дата оценки (дата определения стоимости) объекта оценки	08.12.2022г.
Дата осмотра	Осмотр не проводился, Заказчик не предоставил возможности осмотра
Срок проведения оценки	08.12.2022г. – 08.12.2022г.
Дата составления отчета	08.12.2022г.

### Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Объект оценки	Оцениваемая площадь, кв.м.	Рыночная (справедливая) стоимость, полученная в результате применения затратного подхода, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, полученная в результате применения доходного подхода, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, полученная в результате применения сравнительного подхода, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
		0,00	0,00	1,00	
Земельный участок с кадастровым номером 16:24:050802:3726, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – автомобильный транспорт, площадью 1 680 730 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение.	1 680 730,00	не применялся	не применялся	938 542 000,00	938 542 000,00
Земельный участок с кадастровым номером 16:24:090704:3473, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – сельскохозяйственное производство, площадью 438 748 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение	438 478,00	не применялся	не применялся	16 008 000,00	16 008 000,00
Земельный участок с кадастровым номером 16:24:090704:3464, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для ведения сельскохозяйственного производства, площадью 2 679 370 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение	2 679 370,00	не применялся	не применялся	1 731 825 000,00	1 731 825 000,00
<b>ИТОГО:</b>				<b>2 686 375 000,00</b>	<b>2 686 375 000,00</b>

### Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов, Оценщик пришел к заключению, что рыночная (справедливая) стоимость частей земельных участков по состоянию на 08.12.2022г. округленно составляет:

**2 686 375 000 (Два миллиарда шестьсот восемьдесят шесть миллионов триста семьдесят пять тысяч) рублей 00 копеек, а именно:**

Объект оценки	Оцениваемая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок с кадастровым номером 16:24:050802:3726, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – автомобильный транспорт, площадью 1 680 730 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение.	1 680 730,00	938 542 000,00
Земельный участок с кадастровым номером 16:24:090704:3473, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – автомобильный транспорт, площадью 438 748 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение	438 478,00	16 008 000,00

<b>Объект оценки</b>	<b>Оцениваемая площадь, кв.м.</b>	<b>Рыночная стоимость, руб.</b>
Земельный участок с кадастровым номером 16:24:090704:3464, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для ведения сельскохозяйственного производства, площадью 2 679 370 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение	2 679 370,00	1 731 825 000,00
<b>ИТОГО:</b>		<b>2 686 375 000,00</b>

## **ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Определяемая рыночная стоимость отображает стоимостную оценку заинтересованности Заказчика в сохранении своих прав на объект оценки и предполагает оценку объекта исходя из текущего варианта его использования.

1. Настоящая оценка достоверна в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях при указанном предполагаемом использовании. Понимается, что проведенный анализ и заключения не содержат полностью или частично предвзятое мнение.

2. Мнение лица, проводившего оценку, относительно стоимости является действительным на дату проведения оценки, специально оговоренную настоящим отчетом. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за социальные, экономические, физические изменения или решения Правительства, указы Президента и местных органов власти, которые могут произойти после этой даты и повлиять на суждения эксперта.

3. Стоимость, определенная в данном отчете, является величиной, рассчитанной при условиях, оговоренных в задании на оценку и других ограничительных условиях, которые приведены в данном разделе отчета. В случае, если исходные данные оцениваемых объектов, указанные в задании на оценку, изменились по независящим от оценщика причинам, указанная в данном отчете итоговая величина стоимости подлежит корректировке.

4. Лицо, проводившее оценку, не занимается измерениями физических параметров оцениваемых объектов (все размеры и объемы, содержащиеся в представленных документах, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

5. Лицо, проводившее оценку, не проводило технических экспертиз и исходило из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемых объектов, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

6. Осмотр объектов оценки не проводился. Заказчик не предоставил возможности осмотра объектов оценки.

7. Лицо, проводившее оценку, предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, оказывающих влияние на недвижимость, и не принимает на себя ответственность за наличие таких факторов, а также проведение тех работ, которые могут потребоваться для их обнаружения.

8. Рекомендуемый срок использования результата оценки – в течение шести месяцев со дня составления отчета.

9. Все расчеты проведены с использованием ПО Майкрософт Эксель. Применяемый математический аппарат данного ПО имеет встроенные механизмы округления результатов.

10. Оценщик определял рыночную стоимость Объектов оценки исходя из предположения, что объекты оценки свободны от любых ограничений и обременений или ограничения и обременения не оказывают существенного влияния на рыночную стоимость.

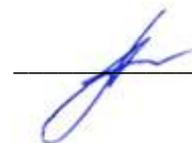
11. Лицо, проводившее оценку, предполагает, что существующие ограничения объектов оценки не являются препятствием для максимально эффективного использования оцениваемых объектов и далее не возникнут какие – либо неблагоприятные сервитуты или ограничения.

### 3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает на основании его знаний и убеждений, что:

- утверждения и факты, приведенные в данном Отчете правильны и корректны (в тех пределах, в которых правильны и корректны представленные Заказчиком документальные материалы);
- сообщаемые анализ, мнения и заключения ограничиваются лишь высказанными допущениями и ограничивающими условиями (приводимые в данном Отчете), представляют личные, беспристрастные анализ, мнения и заключения Оценщика;
- у Оценщика не было текущего имущественного интереса и отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом имуществе, и у Оценщика отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему Договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемыми объектами;
- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объектов и также не связана с заранее predetermined стоимостью или стоимостью, определённой в пользу какой-либо из заинтересованных сторон;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены;
- никто, кроме подписавших настоящий Отчет, не участвовал в подготовке Отчета и не оказывал авторам профессиональной помощи в его написании;
- оценка проведена и Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ, Стандартами оценки ФСО №1 («Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»), ФСО №2 («Цель оценки и виды стоимости»), ФСО №3 («Требования к отчету об оценке»), обязательные к применению субъектами оценочной деятельности (в соответствии с Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№ 297-299), ФСО № 7 («Оценка недвижимости» от 25.09.2014 г. № 611), Стандартами и правилами Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков, утвержденными Решением Совета Ассоциации СМАО (Протокол №2016/09/06 от 06.09.2016 г.), протокол №29, МСО 2013 (IVS 2013), с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25.08.2015 № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»;
- приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений оценщиков, и являются на их взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок;
- определенная рыночная (справедливая) стоимость признается действительной на дату оценки;
- итоговая величина стоимости объектов оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки или даты представления публичной оферты прошло не более шести месяцев.

Оценщик

 Л.Н. Диденко

#### **4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)**

При проведении оценки Объекта Оценщик принял следующие допущения, а также установил следующие ограничения и пределы применения полученного результата оценки Объектов, являющиеся неотъемлемой частью настоящего отчета:

1. Все факты, положения и заявления, не упомянутые в Отчете, не имеют силы. Приведенные условия могут быть изменены или преобразованы только при обоюдном согласии Оценщика и Заказчика. Среди изменяемых условий могут быть только юридические условия, относящиеся к описанию ситуации, в которой находится оцениваемое имущество. Независимость оценщика относительно выбора факторов, влияющих на определяемую стоимость объектов оценки, в данном случае, не нарушается.

2. Оценщик не несет ответственности за точность и достоверность информации, предоставленной представителями Заказчика в рамках оказания услуг по Договору и другими лицами, упоминаемыми в Отчете об оценке, в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика рассматривалась как достоверная.

3. Оценщик в рамках оказания услуг по Договору не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Оценщик не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но праве ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки. Право на объект оценки считается достоверным и достаточным для рыночного оборота данного имущества.

4. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета об оценке, считались полученными из надежных источников и считались достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делались ссылки на источник информации. Оценщик не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.

5. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемых объектов (вес, размеры и объемы, содержащиеся в документах, предоставленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

6. Осмотр объектов оценки не проводился. Заказчик не предоставил возможности осмотра объектов оценки.

7. Отчет об оценке, составленный по договору достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Приложения к Отчету являются неотъемлемой частью Отчета.

8. Оценщик определял рыночную (справедлив) стоимость Объектов оценки исходя из предположения, что Объекты оценки свободны от любых обременений.

9. Оценщик для целей настоящей оценки принял к расчету оцениваемые части земельных участков как условно свободные.

10. Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Оценщика хранятся копии всех существенных материалов, которые использовались при подготовке Отчета.

11. Обязанностью по идентификации оцениваемых объектов лежит на Заказчике. Расчеты стоимости выполнены Оценщиками на основании предоставленных Заказчиком данных о границах земельных участков. Оценщик не несет ответственность за неприменимость результатов расчетов в случае обнаружения некорректной идентификации объектов или их составных частей.

12. Оценщик предполагал ответственное отношения собственника к объектам оценки и должное управление ими как в период оценки, так и в будущем.

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

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

15. Оценщик не принимает на себя ответственность за бухгалтерскую и финансовую отчетность, предоставленную Заказчиком. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к оцениваемым объектам, несет Заказчик.

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

17. Идентификация объектов оценки производилась Заказчиком, и Оценщик не несет ответственности за достоверную идентификацию объектов оценки.

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

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

20. Общеизвестная информация и методический инструментарий по независящим от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать ключевые показатели рынка и их влияние на стоимость объектов оценки. Под высокой неопределенностью внешних факторов понимается ситуация, когда по объективным, независящим от Оценщика причинам, величина стоимости не может быть определена «с разумной степенью достоверности» (ст. 393 ГК РФ). При этом причины являются внешними по отношению к объекту оценки и его рынку (политические, военные, макроэкономические, эпидемиологические / пандемические и пр.). Оценщик в рамках современных достижений науки и техники (методологии), правил делового оборота не может достоверно учесть характер и интенсивность влияния указанных причин на величину стоимости.

21. Условия / значения ключевых факторов стоимости, для которых выполнены расчеты являются корректными (например, сценарий социально-экономического и отраслевого развития с указанием источника, ключевые допущения). При развитии ситуации по иному сценарию результат оценки может быть иным.

22. После даты оценки определенная в отчете итоговая величина стоимости может существенно измениться.

## 5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

<b>Заказчик</b>	
Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт»
Краткое наименование	ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт»
ОГРН	1021401047799 от 16.04.2002 г.
ИНН/КПП	1435126890/165701001
Место нахождения	420124, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Меридианная, д. 1А
<b>Оценщик</b>	
Фамилия, имя, отчество	Диденко Лариса Николаевна
Номер контактного телефона	+7 843 277-73-62
Почтовый адрес	info@contrust.bz
Адрес электронной почты	420059, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д.8Д, помещ. 1007
Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО) рег. № 495 от 18.07.2007 г. Адрес: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д.8А, 7 этаж.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке серии ПП № 559606 выдан Институтом экономики управления и права (г. Казань) 12.12.2005г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Ответственность Оценщика застрахована в САО «ВСК», полис № 22490В4000005. Период страхования: с 27.01.2022 г. по 26.01.2023 г. (обе даты включительно), страховая сумма 5 000 000 руб.
Сведения о наличии квалификационного аттестата в области оценочной деятельности, необходимого для оценки данного вида имущества	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 024254-1 от 08.07.2021г., действующий до 08.07.2024г.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2006г.
Сведения о независимости оценщика	требование о независимости выполнено
<b>Юридическое лицо, с которым оценщики заключили трудовой договор:</b>	
Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью ООО «КонТраст»
Местонахождение	420059, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д.8Д, помещ. 1007
ОГРН	1151690036574
Дата присвоения ОГРН	29.04.2015 г
Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица	Страховой полис № 922/1911146015 на страховую сумму в размере 1 200 000 000 рублей со сроком действия с 26.03.2021 г. по 25.03.2023 г., выдан ПАО «РЕСО-Гарантия».
Сведения о независимости Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке	требование о независимости выполнено
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	Не привлекались
Квалификация привлеченного специалиста	-
Степень участия в процессе оценки объекта оценки	-

## 6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

### 6.1. Федеральные стандарты оценки

При проведении работ по оценке, в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., использовались следующие стандарты:

- ✓ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015г. № 297.
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015г. № 298.
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015г. №299.
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25 сентября 2014 г. № 611.

### 6.2. Стандарты оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков

- ✓ В соответствии с членством оценщиков в СМАО, в части, не противоречащей указанному в разделе 6.1, при составлении данного отчета использовались:
  - ✓ Стандарты и правила Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков, утвержденными Решением Совета Ассоциации СМАО (Протокол №2016/09/06 от 06.09.2016 г.).

### 6.3. Разъяснения заказчику относительно оценочной деятельности

В статье 2 ФЗ «О саморегулируемых организациях» №315-ФЗ от 1 декабря 2007г. сказано следующее: «Под саморегулированием понимается самостоятельная и инициативная деятельность, которая осуществляется субъектами предпринимательской или профессиональной деятельности и содержанием которой являются разработка и установление стандартов и правил указанной деятельности, а также контроль за соблюдением требований указанных стандартов и правил». В соответствии со ст. 22.1. Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. с изменениями от 21.07.2014г.: «Функциями саморегулируемой организации оценщиков являются:

- ✓ разработка и утверждение стандартов и правил оценочной деятельности;
- ✓ разработка правил деловой и профессиональной этики в соответствии с типовыми правилами профессиональной этики оценщиков;
- ✓ (разработка и утверждение правил и условий приема в члены саморегулируемой организации оценщиков, дополнительных требований к порядку обеспечения имущественной ответственности своих членов при осуществлении оценочной деятельности, установление размера членских взносов и порядка их внесения;
- ✓ представление интересов своих членов в их отношениях с федеральными органами государственной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, а также с международными профессиональными организациями оценщиков;
- ✓ прием в члены и исключение из членов саморегулируемой организации оценщиков по основаниям, предусмотренным настоящим Федеральным законом и внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков;
- ✓ контроль за деятельностью своих членов в части соблюдения ими требований настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики;
- ✓ ведение реестра членов саморегулируемой организации оценщиков и предоставление доступа к информации, содержащейся в этом реестре, заинтересованным лицам с соблюдением требований настоящего Федерального закона, Федерального закона от 1 декабря 2007 года № 315-ФЗ "О саморегулируемых организациях" и принятых в соответствии с ними иных нормативных правовых актов Российской Федерации;
- ✓ организация информационного и методического обеспечения своих членов;
- ✓ осуществление иных установленных настоящим Федеральным законом функций;
- ✓ осуществление экспертизы отчетов.

### 6.4. Обоснование применения стандартов.

- ✓ В соответствии с членством оценщиков в СМАО, в части, не противоречащей указанному в разделе 6.1, при составлении данного отчета использовались:

✓ Стандарты и правила Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков, утвержденными Решением Совета Ассоциации СМАО (Протокол №2016/09/06 от 06.09.2016 г.).

✓ Оценщик, написавший настоящий Отчет, является членом саморегулируемой организации оценщиков СМАО, адрес: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д.8А, 7 этаж., рег. № 495 от 18.07.2007 г. Следовательно, является обоснованным применение Федеральных стандартов оценки и Стандартов и правил СРО.

## 7. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

- ✓ **ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ** – объект гражданского права, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность участия в гражданском обороте.
- ✓ **ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК** – это часть земной поверхности, границы которого определены в соответствии с федеральными законами.
- ✓ **УЛУЧШЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА** – здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющие качественные характеристики земельного участка.
- ✓ **ЗЕМЛЯМИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** являются земли за чертой населенных пунктов, предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей. Земли сельскохозяйственного использования подразделяются на:
  - земли, занятые сельскохозяйственными угодьями;
  - земли, занятые несельскохозяйственными (прочими) угодьями: внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, предназначенной для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, замкнутыми водоемами, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.
- ✓ **К СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫМ УГОДЬЯМ** относятся пашни, сенокосы, пастбища, залежи, а также земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками, ягодниками).
- ✓ **ПАШНЯ** – земельный участок, систематически обрабатываемый и используемый для возделывания сельскохозяйственных культур.
- ✓ **ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЕ СВОЙСТВА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА** – характеризуются контурностью полей (размером, конфигурацией, изрезанностью препятствиями механизированной обработке), рельефом, каменистостью, энергоемкостью почв, высотой над уровнем моря. Технологические свойства земельного участка выражаются величиной индекса технологических свойств, который определяется с учетом влияния вышеперечисленных показателей на уровень затрат по возделыванию и уборке сельскохозяйственной продукции.
- ✓ **ЦЕНА** – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.
- ✓ **СТОИМОСТЬ** – расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости. Стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.
- ✓ **ОЦЕНЩИК** – физическое лицо, являющееся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков, застраховавшее свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ и обладающее подготовкой, опытом, квалификацией, необходимой для ведения оценочной деятельности.
- ✓ **ПОДХОД К ОЦЕНКЕ** – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.
- ✓ **МЕТОД ОЦЕНКИ** – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
- ✓ **ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ** – документ, содержащий обоснованное мнение оценщика о стоимости объекта оценки.
- ✓ **ДАТА ОЦЕНКИ (ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ, ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ)** – календарная дата по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.
- ✓ **ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ** – интерпретация общих экономических законов для целей оценки недвижимости. Они включают:
  - ПРИНЦИП АЛЬТЕРНАТИВНОСТИ** гласит, что наличие альтернатив у продавца или покупателя влияет на цену объекта.
  - ПРИНЦИП ВКЛАДА** гласит, что включение любого дополнительного актива в систему предприятия

экономически целесообразно, если получаемый прирост стоимости предприятия больше затрат на приобретение этого актива.

**ПРИНЦИП ЗАМЕЩЕНИЯ** гласит, что максимальная стоимость актива определяется самой низкой ценой или затратами на приобретение (строительство) другого актива эквивалентной полезности.

**ПРИНЦИП КОНКУРЕНЦИИ** гласит, что при оценке объекта собственности необходимо учитывать степень конкурентной борьбы в данной отрасли в настоящее и будущее время.

**ПРИНЦИП ОЖИДАНИЯ (ПРЕДВИДЕНИЯ)** гласит, что стоимость объекта определяется текущей стоимостью дохода или других выгод, которые могут быть получены в будущем от владения данным предприятием, т.е. во сколько сегодня оцениваются прогнозируемые будущие выгоды.

**ПРИНЦИП ПРЕДЕЛЬНОЙ ПРОДУКТИВНОСТИ (ПРОИЗВОДИТЕЛЬНОСТИ)** гласит, что чистая отдача производства имеет тенденцию увеличиваться быстрее темпа роста затрат при добавлении ресурсов к основным факторам производства до достижения определенной точки, после чего растет замедляющимися темпами.

**ПРИНЦИП СООТВЕТСТВИЯ** гласит, что объекты, не соответствующие требованиям рынка по оснащенности производства, технологии, уровню доходности и т.д., скорее всего, будут оценены ниже среднего.

**ПРИНЦИП СПРОСА И ПРЕДЛОЖЕНИЯ** гласит, что на стоимость объекта влияют изменения рыночной ситуации, так как рынок на любые оцениваемые активы практически не бывает в состоянии равновесного спроса и предложения, а формируется рынок продавцов или рынок потребителей.

✓ **ЗАТРАТЫ** – денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за объект оценки.

✓ **НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ** – использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

✓ **ЭКСПЕРТИЗА ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ** – совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

✓ **СРОК ЭКСПОЗИЦИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ** – время с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

✓ **ДОХОДНЫЙ ПОДХОД** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

✓ **СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

✓ **ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

✓ **ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ** – определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

✓ **РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ** – итоговая величина стоимости объекта оценки.

✓ **РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ** – 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, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

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

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

✓ **КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ.** При определении кадастровой стоимости объекта оценки определяется методами массовой оценки или индивидуально для конкретного объекта недвижимости рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

✓ **НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО** – в соответствии со статьей 130 Гражданского кодекса Российской Федерации, недвижимым имуществом признаются земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

✓ **ДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО** – движимым имуществом признаются все вещи, не относящиеся к недвижимости, не попадающие под классификации недвижимого имущества.

✓ **ИЗНОС ИМУЩЕСТВА** – снижение стоимости имущества под действием различных причин. Износ определяют на основании фактического состояния имущества или по данным бухгалтерского и статистического учета. Существуют три вида износа – физический, функциональный, внешний. По характеру состояния износ подразделяют на устранимый и неустранимый.

**ФИЗИЧЕСКИЙ ИЗНОС** – износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов.

**ФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ ИЗНОС ИМУЩЕСТВА** – износ имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу.

**ВНЕШНИЙ (ЭКОНОМИЧЕСКИЙ) ИЗНОС ИМУЩЕСТВА** – износ имущества в результате изменения внешней экономической ситуации.

**УСТРАНИМЫЙ ИЗНОС** – износ имущества, затраты на устранение которого меньше, чем добавляемая при этом стоимость.

**НЕУСТРАНИМЫЙ ИЗНОС** – износ имущества, затраты на устранение которого больше, чем добавляемая при этом стоимость.

✓ **СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ** – получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

✓ **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.

✓ **ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ** - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

## 8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

1. ФЗ «Об оценочной деятельности» 135-ФЗ от 29.07.98 г. (с учетом изменений, существующих на дату оценки).
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015г. № 297.
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015г. № 298.
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015г. №299.
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25 сентября 2014 г. № 611.
6. Словарь терминов по профессиональной оценке. – М.: Финансовая академия, 1999.;
7. Гражданский кодекс Российской Федерации.
8. Международные стандарты оценки Международного комитета по стандартизации оценки имущества -МКСОИ (TIAVSC);
9. «Методы капитализации доходов», С.В. Грибовский, Санкт-Петербург, 1997г.;
10. «Экономика и менеджмент» СПб, Издательство «МКС», 2003 год.
11. В.Рутгайзер «Оценка рыночной стоимости недвижимости», Москва 1998, издательство «Дело»
12. "Оценка недвижимости" (учебн.пособ.) Генри С.Харрисон, Москва, 1994г.
13. «Оценка недвижимости», Е.И. Тарасевич, Санкт-Петербург, Издательство СПбГТУ 1997г.
14. Грибовский С.В. «Оценка стоимости недвижимости», М.: Маросейка, 2009г.
15. Учебное пособие. «Экономика недвижимости». Российская экономическая академия им. Г.В.Плеханова, Москва, 1999 год.
16. Найденов Л.И. «Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости»- Казань, 2009г., стр.100
17. Грязнова А.Г. «Оценка недвижимости» учебное пособие М., «Финансы и Статистика» в 2005г.
18. Федотова М.А., Рослов В.Ю., Щербакова О.Н., Мышанов А.И. «Оценка для целей залога» учебное пособие, М., «Финансы и Статистика», 2008г.
19. Е.И. Тарасевич. Методы оценки недвижимости. С.-ПбД995 год.
20. «Справочник оценщика недвижимости -2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты» под ред. Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2018 г.
21. «Справочник оценщика недвижимости -2020. Часть 1. Земельные участки. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение» под ред. Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2020 г.
22. «Справочник оценщика недвижимости -2020. Часть 2. Земельные участки. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации» под ред. Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2020 г.
23. Сайт StatRielt.ru
24. Информационные сайты [www.avito.ru](http://www.avito.ru), [www.cian.ru](http://www.cian.ru), <https://www.domofond.ru> и другие.

## 9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Данный раздел в зависимости от объекта оценки должен содержать, в том числе сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки, физических свойствах объекта оценки, износе, устаревании. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, информация о текущем использовании объекта оценки, другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.

Все количественные и качественные характеристики объекта оценки получены из данных, представленных Заказчиком.

Объектами оценки являются:

- земельный участок с кадастровым номером 16:24:050802:3726, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – автомобильный транспорт, площадью 1 680 730 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение;
- земельный участок с кадастровым номером 16:24:090704:3473, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – сельскохозяйственное производство, площадью 438 748 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение;
- земельный участок с кадастровым номером 16:24:090704:3464, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для ведения сельскохозяйственного производства, площадью 2 679 370 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение.

### 9.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

- Выписки из ЕГРН от 08.12.2022г., в количестве 3 шт.

### 9.2. Сведения об объекте оценки

Таблица 9.1 Общие сведения об объекте оценки

Показатель	Значение
<i>Общие сведения:</i>	
Объект оценки	земельный участок с кадастровым номером 16:24:050802:3726, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – автомобильный транспорт, площадью 1 680 730 кв.м.
Адрес	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение
площадь	1 680 730,00
Кадастровый номер	16:24:050802:3726
Кадастровая стоимость	658 812 545,40
категория	земли сельскохозяйственного назначения
разрешенное использование	Автомобильный транспорт
Балансовая стоимость, руб.	Заказчиком не предоставлена
<i>Сведения об имущественных правах:</i>	
Имущественные права на объект оценки	собственность
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "АК БАРС - Горизонт", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев паев
Правоустанавливающий документ	Выписка из ЕГРН от 08.12.2022г.
Ограничения и обременения	не зарегистрировано

Показатель	Значение
<i>Общие сведения:</i>	
Объект оценки	земельный участок с кадастровым номером 16:24:090704:3473, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – сельскохозяйственное производство, площадью 438 748 кв.м
Адрес	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение
площадь	438 748,00
Кадастровый номер	16:24:090704:3473
Кадастровая стоимость	708 115,61

Показатель	Значение
категория	земли сельскохозяйственного назначения
разрешенное использование	сельскохозяйственное производство
Балансовая стоимость, руб.	Заказчиком не предоставлена
<i>Сведения об имущественных правах:</i>	
Имущественные права на объект оценки	собственность
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "АК БАРС - Горизонт", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев паев
Правоустанавливающий документ	Выписка из ЕГРН от 08.12.2022г.
Ограничения и обременения	не зарегистрировано

Показатель	Значение
<i>Общие сведения:</i>	
Объект оценки	земельный участок с кадастровым номером 16:24:090704:3464, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для ведения сельскохозяйственного производства, площадью 2 679 370 кв.м
Адрес	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение
площадь	2 679 370,00
Кадастровый номер	16:24:090704:3464
Кадастровая стоимость	193 477 307,7
категория	земли населенных пунктов
разрешенное использование	для сельскохозяйственного производства
Балансовая стоимость, руб.	Заказчиком не предоставлена
<i>Сведения об имущественных правах:</i>	
Имущественные права на объект оценки	собственность
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "АК БАРС - Горизонт", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев паев
Правоустанавливающий документ	Выписка из ЕГРН от 08.12.2022г.
Ограничения и обременения	не зарегистрировано

Технические параметры объектов оценки установлены на основании правоустанавливающих документов и сведений, предоставленных Заказчиком. Копии указанных документов приведены в Приложении к настоящему отчету.

**Сведения об износе объектов оценки.** Земельному участку не свойственен физический износ, т.к. земля является не изнашиваемым активом.

**Сведения об устареваниях.** Земельному участку не свойственны иные устаревания.

**Другие факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость,** Исполнителем не выявлены.

**Текущее использование объектов оценки:** оценщик исходил из предположения, что земельные участки используются по назначению.

**Количественные и качественные характеристики объектов оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объектов оценки.** Земельные участки с кадастровыми номерами 16:24:050802:3726 и 16:24:090704:3473 имеет категорию - земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – сельскохозяйственное производство; земельный участок с кадастровым номером 16:24:090704:3464 имеет категорию - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для сельскохозяйственного производства.

Расположение земельных участков:

- земельный участок с кадастровым номером 16:24:050802:3726, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – автомобильный транспорт, площадью 1 680 730 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение;
- земельный участок с кадастровым номером 16:24:090704:3473, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – сельскохозяйственное производство, площадью 438 748 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение;

- земельный участок с кадастровым номером 16:24:090704:3464, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для ведения сельскохозяйственного производства, площадью 2 679 370 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение.

**Другие факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость:** исполнителем не выявлены.

**Обременения/ограничения:**

Согласно данным выписок из ЕГРН, земельные участки имеют ограничения прав, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации. Указанные ограничения прав не оказывают существенного влияния на стоимость земельных участков.

Оценщик определял рыночную (справедливую) стоимость Объектов оценки **исходя из предположения, что Объекты оценки свободны от любых обременений и ограничений.**

### **9.3. Характеристики местоположения объектов оценки**

Объекты оценки находятся в Лаишевском районе Республики Татарстан. Окружение представлено земельными участками сельскохозяйственного назначения. В целом район расположения объектов оценки характеризуется низкой плотностью застройки.

Местоположение характеризуется хорошей привлекательностью для сельскохозяйственного производства.

#### **Краткий обзор региона.**

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

Образована на основании Декрета ВЦИК и СНК от 27 мая 1920 года как Автономная Татарская Социалистическая Советская Республика, с 5 декабря 1936 года — Татарская Автономная Советская Социалистическая Республика.

30 августа 1990 в связи с принятием Декларации о государственном суверенитете была преобразована в Татарскую Советскую Социалистическую Республику, с 7 февраля 1992 Республика Татарстан.

Согласно пункту 2 статьи 1 Конституции Республики Татарстан 1992 года, наименования «Республика Татарстан» и «Татарстан» равнозначны.

Столица — город Казань.

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

Государственные языки: татарский, русский.

Татарстан расположен в центре Европейской части России на Восточно-Европейской равнине, в месте слияния двух рек — Волги и Камы. Казань находится к востоку от Москвы на расстоянии 800 км (по автомобильным дорогам) / 720 км (по прямой).

Общая площадь Татарстана — 67 836 км<sup>2</sup>. Протяжённость территории республики — 290 км с севера на юг и 460 км с запада на восток.

Высшая точка Татарстана — возвышенность Чатыр-Тау.

Территория республики представляет собой равнину в лесной и лесостепной зоне с небольшими возвышенностями на правом берегу Волги и юго-востоке республики. 90 % территории лежит на высоте не более 200 метров над уровнем моря.

Более 18 % территории республики покрыто лесами, лиственные породы (дуб, липа, берёза, осина), хвойные породы представлены сосной, елью и пихтой. Местная фауна представлена 430 видами позвоночных и беспозвоночных.

#### **Почвы**

Почвы отличаются большим разнообразием — от серых лесных и подзолистых на севере и западе до различных видов чернозёмов на юге республики (32 % площади). На территории региона встречаются особенно плодородные мощные чернозёмы, а преобладают серые лесные и выщелоченные чернозёмные почвы.

На территории Татарстана выделяют три почвенных района:

Северный (Предкамье) — наиболее распространены светло-серые лесные (29 %) и дерново-подзолистые (21 %), находящиеся главным образом на водораздельных плато и верхних частях склонов. 18,3 % процента занимают серые и тёмно-серые лесные почвы. На возвышенностях и холмах встречаются дерновые почвы. 22,5 % занимают смытые почвы, пойменные — 6-7 %, болотные — около 2 %. В ряде районов (Балтасинский, Кукморский, Мамадышский) сильна эрозия, коей подвержено до 40 % территории.

Западный (Предволжье) — в северной части преобладают лесостепные почвы (51,7 %), серые и тёмно-серые (32,7 %). Значительную площадь занимают оподзоленные и выщелоченные чернозёмы. Высокие участки района заняты светло-серыми и дерново-подзолистыми почвами (12 %). Пойменные почвы занимают 6,5 %, болотные — 1,2 %. На юго-западе района распространены чернозёмы (преобладают выщелоченные).

Юго-восточный (Закамье) — к западу от Шешмы преобладают выщелоченные и обыкновенные чернозёмы, правобережье Малого Черемшана занято тёмно-серыми почвами. К востоку от Шешмы преобладают серые лесные и чернозёмные почвы, в северной части района — выщелоченные чернозёмы. Возвышения заняты лесостепными почвами, низменности — чернозёмами.

### **Нефть**

Основным ресурсом недр республики является нефть. Республика располагает 800 млн тонн извлекаемой нефти; размер прогнозируемых запасов составляет свыше 1 млрд тонн[24].

В Татарстане разведано 127 месторождений, включающих более 3000 залежей нефти. Здесь расположено второе по величине месторождение в России и одно из крупнейших в мире — Ромашкинское, располагающееся в Лениногорском районе Татарстана. Среди крупных месторождений выделяются Новоелховское и Саусбашское, а также среднее Бавлинское месторождение. Вместе с нефтью добывается попутный газ — около 40 м<sup>3</sup> на 1 тонну нефти. Известны несколько незначительных месторождений природного газа и газового конденсата.

### **Уголь**

На территории Татарстана выявлено 112 залежей угля. Вместе с тем в промышленных масштабах могут использоваться только залежи угля, привязанные к Южно-Татарскому, Мелекесскому и Северо-Татарскому районам Камского угольного бассейна. Глубина залегания угля — от 900 до 1400 м

### **Водные ресурсы**

Крупнейшие реки — Волга (177 км по территории республики) и Кама (380 км), а также два притока Камы — Вятка (60 км) и Белая (50 км), обеспечивают общий сток 234 млрд м<sup>3</sup>/год (97,5 % общего стока всех рек). Кроме них, по территории республики протекают ещё около 500 малых рек длиной не менее 10 км и многочисленные ручьи. Большие запасы водных ресурсов сосредоточены в двух крупнейших водохранилищах — Куйбышевском и Нижнекамском. В республике насчитывается также более 8 тыс. небольших озёр и прудов.

Гидроэнергопотенциал рек реализуется на р. Каме недозагруженной Нижнекамской ГЭС, вырабатывающей около 1,8 млрд кВт·ч/год (по проекту — 2,7 млрд кВт·ч/год). В недрах республики содержатся значительные запасы подземных вод — от сильно минерализованных до слабосоленых и пресных.

Самые крупные водные объекты Татарстана — 4 водохранилища, обеспечивающие республику водными ресурсами на различные цели.

Куйбышевское — создано в 1955 году, самое крупное не только в Татарстане, но и в Европе, обеспечивает сезонное регулирование стока Средней Волги.

Нижнекамское — создано в 1978 году и обеспечивает суточное и недельное перераспределение к гидроузлу.

Заинское — создано в 1963 году, служит для технического обеспечения ГРЭС.

Карабашское — создано в 1957 году, служит для водообеспечения нефтепромыслов и промышленных предприятий.

На территории республики имеется 731 техническое сооружение, 550 прудов, 115 очистных сооружений, 11 защитных дамб.

### **Подземные воды**

По состоянию на 2005 год в Татарстане разведано 29 подземных месторождений пресных вод с запасами примерно 1 млн кубометров/сутки, для промышленного освоения подготовлено примерно треть запасов.

Достаточно велики и запасы минеральных подземных вод. По состоянию на 2004 год общие запасы минеральных подземных вод составляют 3,293 тысяч кубометров в сутки.

### **Экология**

В целом экологическое состояние удовлетворительное. Лесистость Татарстана составляет 16,2 % (Российской Федерации в целом — 45,4 %). Тенденция ухудшения состояния окружающей среды наметилась после 2000 года. К 2009 году особенно ухудшилось состояние атмосферного воздуха

### **Население**

Численность населения республики, по данным Росстата, составляет 3 886 395 чел. (2022). Плотность населения — 57,28 чел./км<sup>2</sup> (2022). Городское население — 77,25% (2020). Численность экономически активного населения в Республике Татарстан на 1 января 2008 года составила 1790,1 тыс. человек, или 47,0 % от общей численности населения республики.

В Республике Татарстан проживают представители 115 национальностей, главным образом татары и русские. Численность татар составляет чуть более половины населения республики (53,2 % на 2010 год). На втором месте по численности в населении республики располагаются русские (39,7 % на 2010 год).

Татарстан – один из наиболее развитых в экономическом отношении регионов России. Республика расположена в центре крупного индустриального района Российской Федерации, на пересечении важнейших магистралей, соединяющих восток и запад, север и юг страны.

Республика Татарстан обладает значительным экономическим потенциалом и развитым человеческим капиталом. Конкурентными преимуществами Татарстана являются выгодное географическое положение, богатые природные ресурсы, высококвалифицированные трудовые ресурсы, мощный промышленный и научный комплекс, развитая транспортная инфраструктура.

В структуре валового регионального продукта Татарстана доля промышленности составляет 48,1%, сельского хозяйства – 5,6%, строительства – 8,1%, транспортировки и хранения – 4,8%.

Промышленный профиль Республики Татарстан определяют нефтегазохимический комплекс, крупные машиностроительные предприятия, производящие конкурентоспособную продукцию, а также развитое электро- и радиоприборостроение.

Татарстан – это регион высокоинтенсивного сельскохозяйственного производства. Занимая 2,2% сельхозугодий России, республика производит 4,2% ее валовой сельхозпродукции.

В Татарстане сформирована эффективная инвестиционная инфраструктура.

Активно развивается особая экономическая зона промышленно-производственного типа «Алабуга», где разместилось 57 резидентов, из них 33 предприятия ведут промышленно-производственную деятельность по выпуску конкурентоспособной продукции.

В стадии интенсивного развития находятся уникальный проект нового города и особая экономическая зона технико-внедренческого типа «Иннополис». Резидентами ОЭЗ «Иннополис» являются 84 компании, осуществляют свою деятельность 13 компаний-партнеров.

В республике функционирует пять территорий опережающего социально-экономического развития (ТОСЭР) в Набережных Челнах, Нижнекамске, Чистополе, Зеленодольске и Менделеевске, на которых зарегистрированы 62 резидента и еще 3 резидента находятся на стадии регистрации (по состоянию на 13.11.2019).

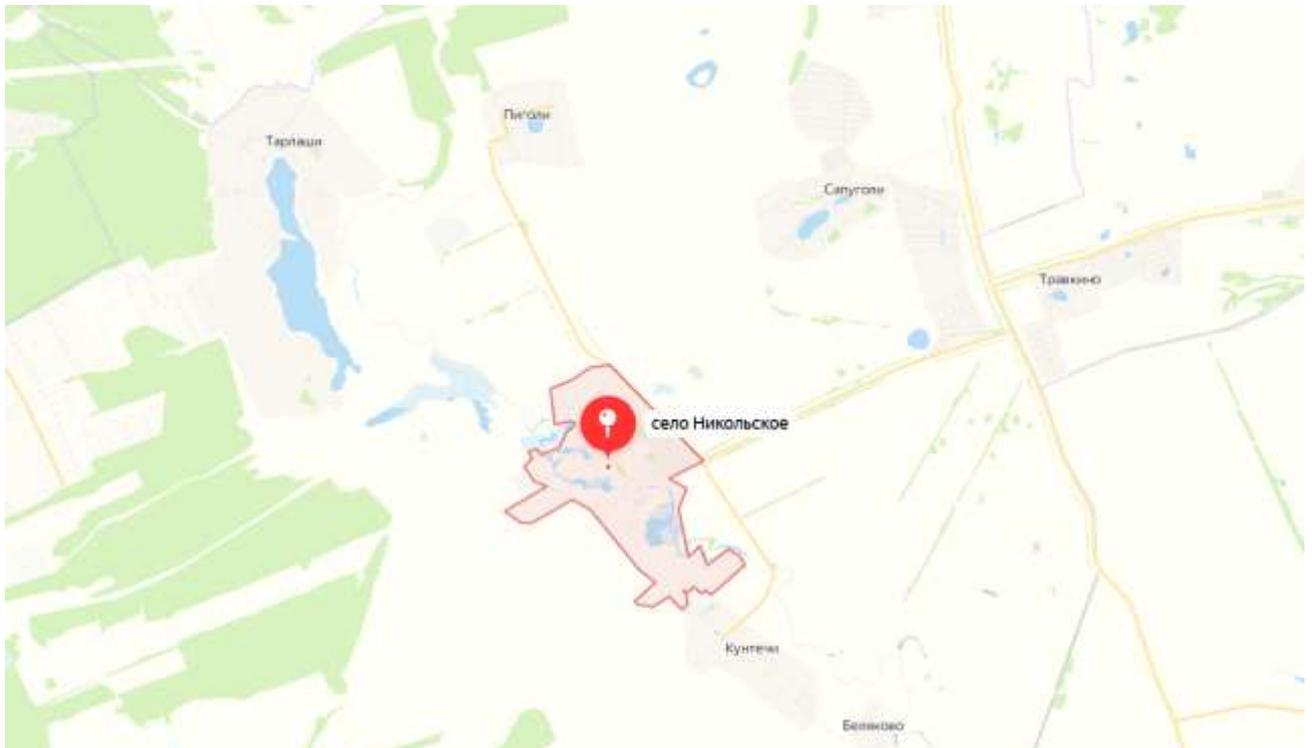
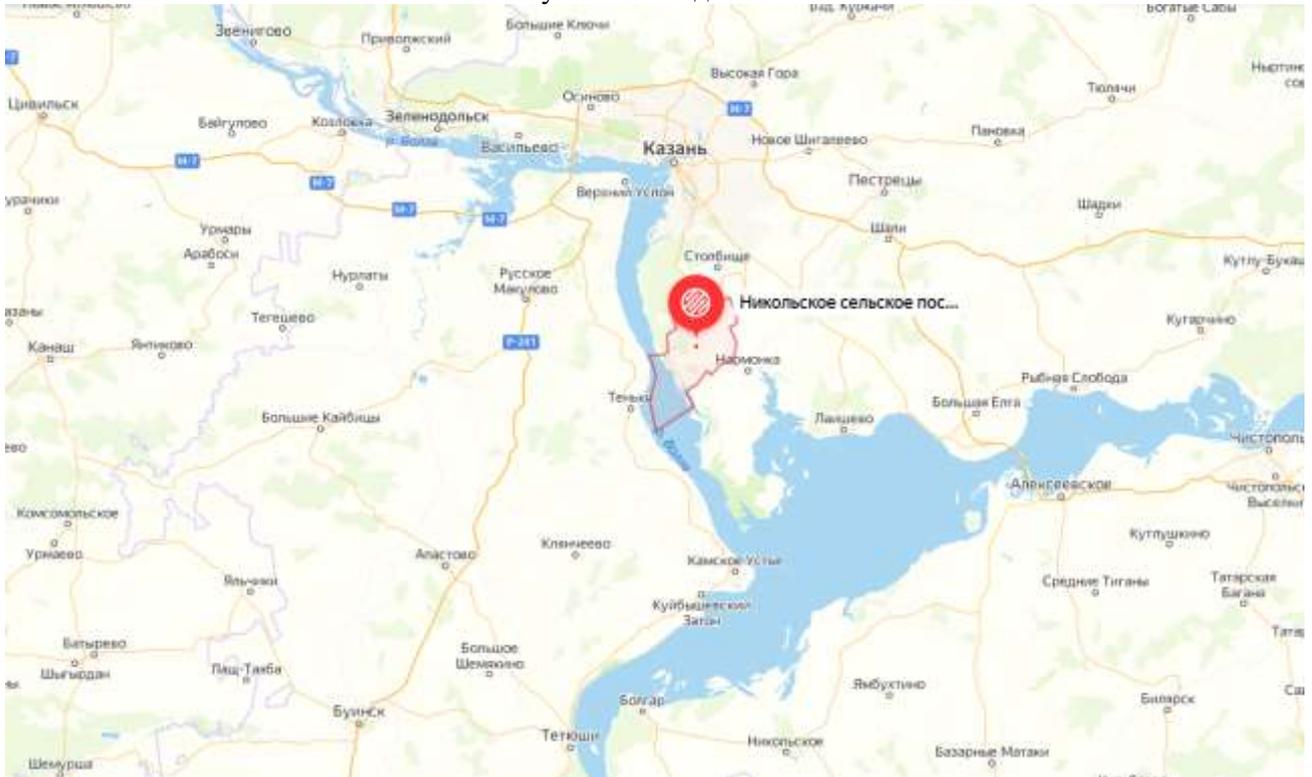
Доля малого и среднего бизнеса в валовом региональном продукте Республики Татарстан составляет 25,6%.

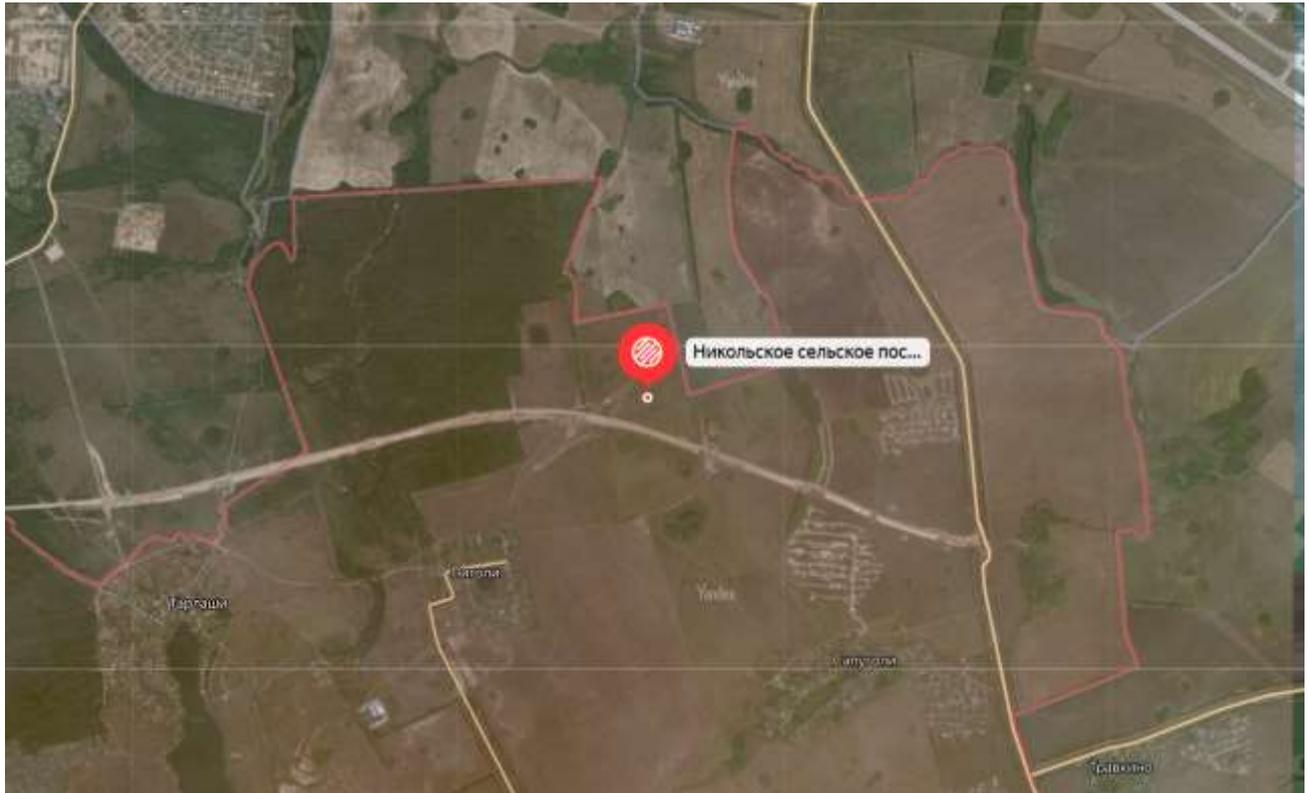
В Татарстане активно развивается инфраструктура малого и среднего предпринимательства. В республике функционируют 93 объекта инфраструктуры (76 промышленных площадок и 17 промышленных парков), на которых осуществляют деятельность более 1,4 тысяч резидентов.

Успешно функционируют технополис «Химград», индустриальная площадка КИП «Мастер», ЗАО «Инновационно-производственный технопарк «Идея», IT-парк.

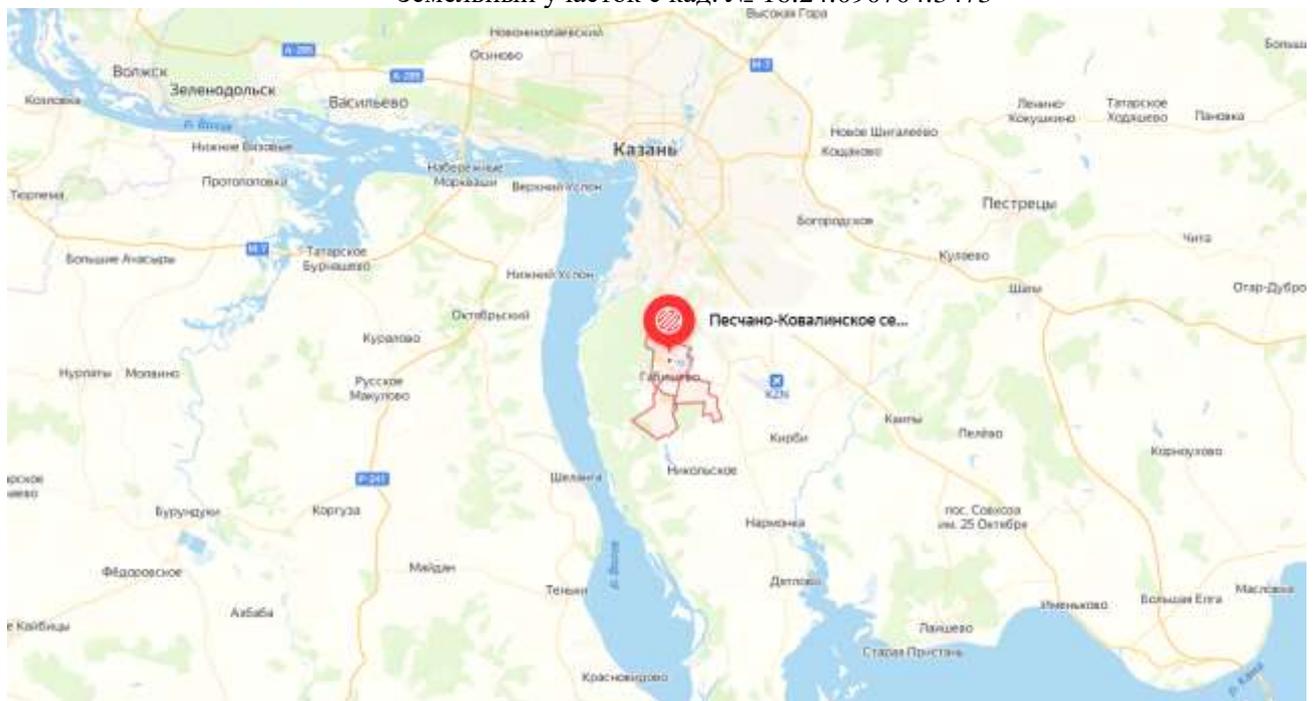
**Схема месторасположения объектов оценки (<https://yandex.ru/maps/>)**

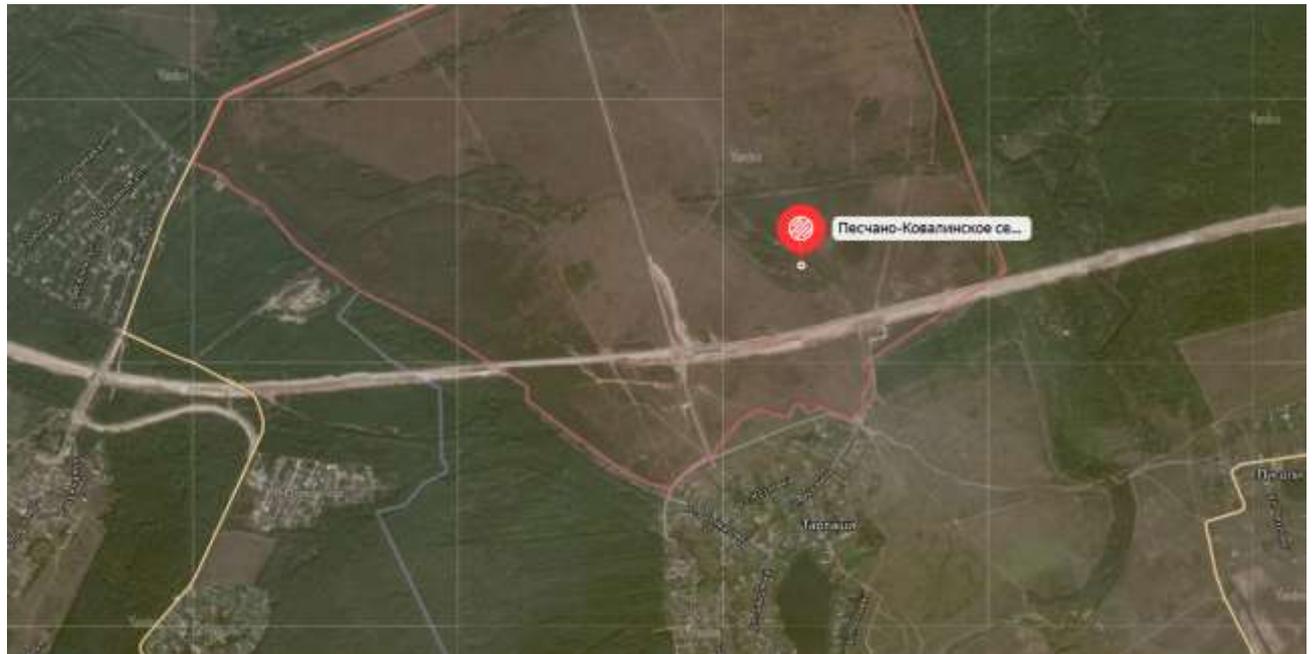
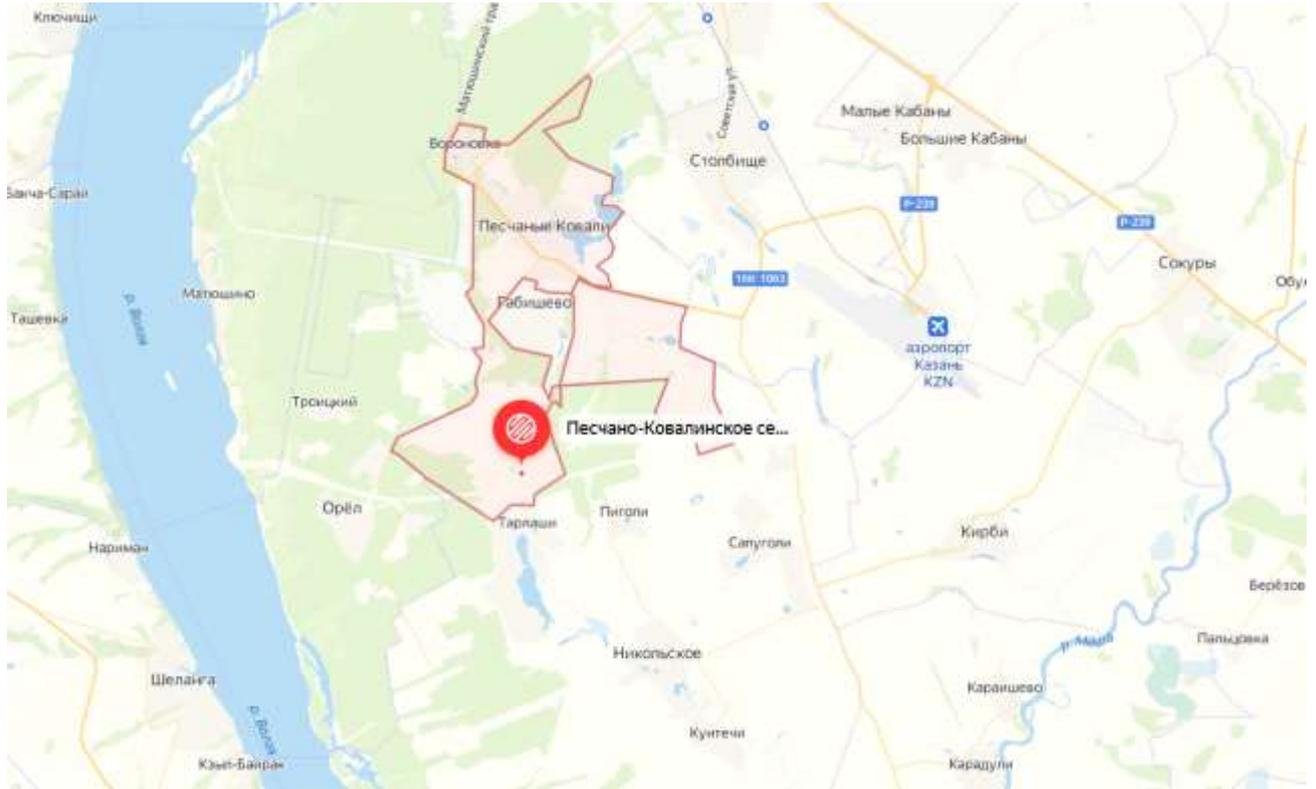
**Земельный участок с кад. № 16:24:050802:3726**



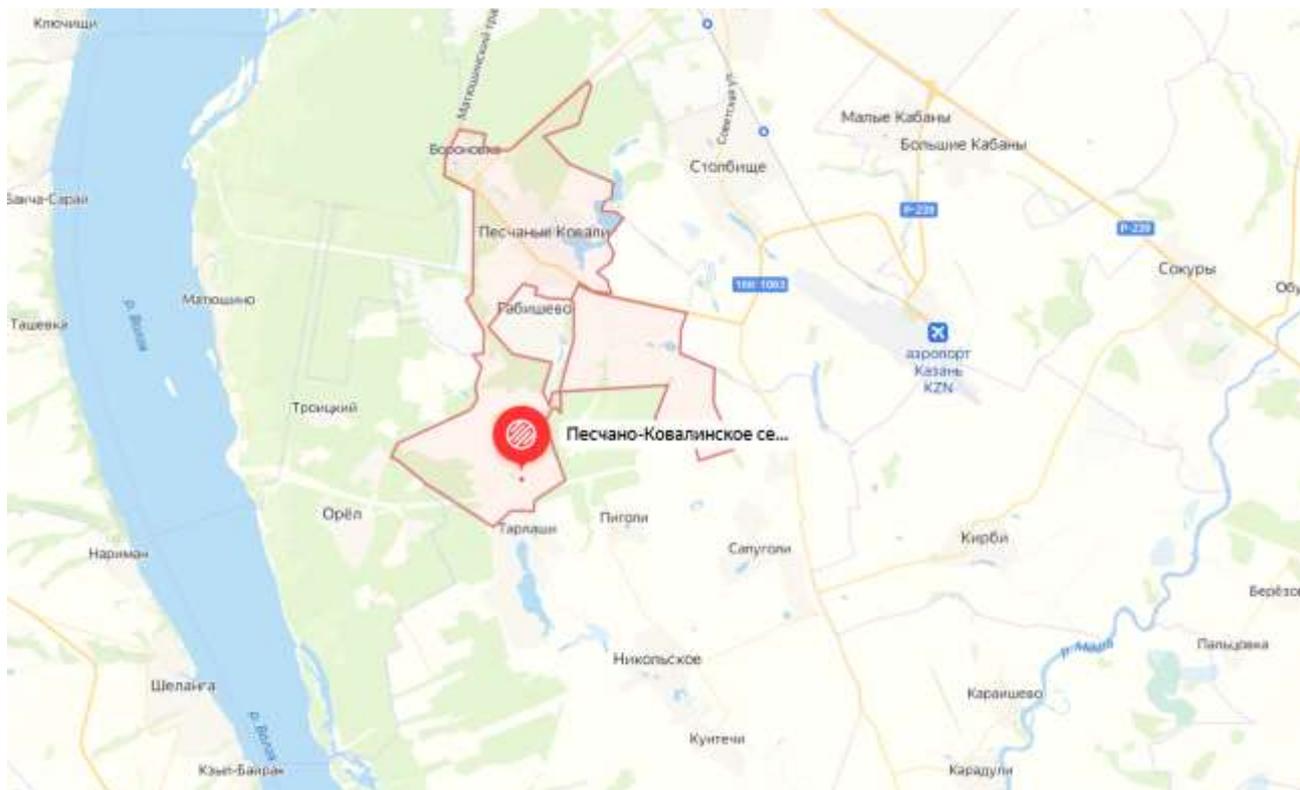
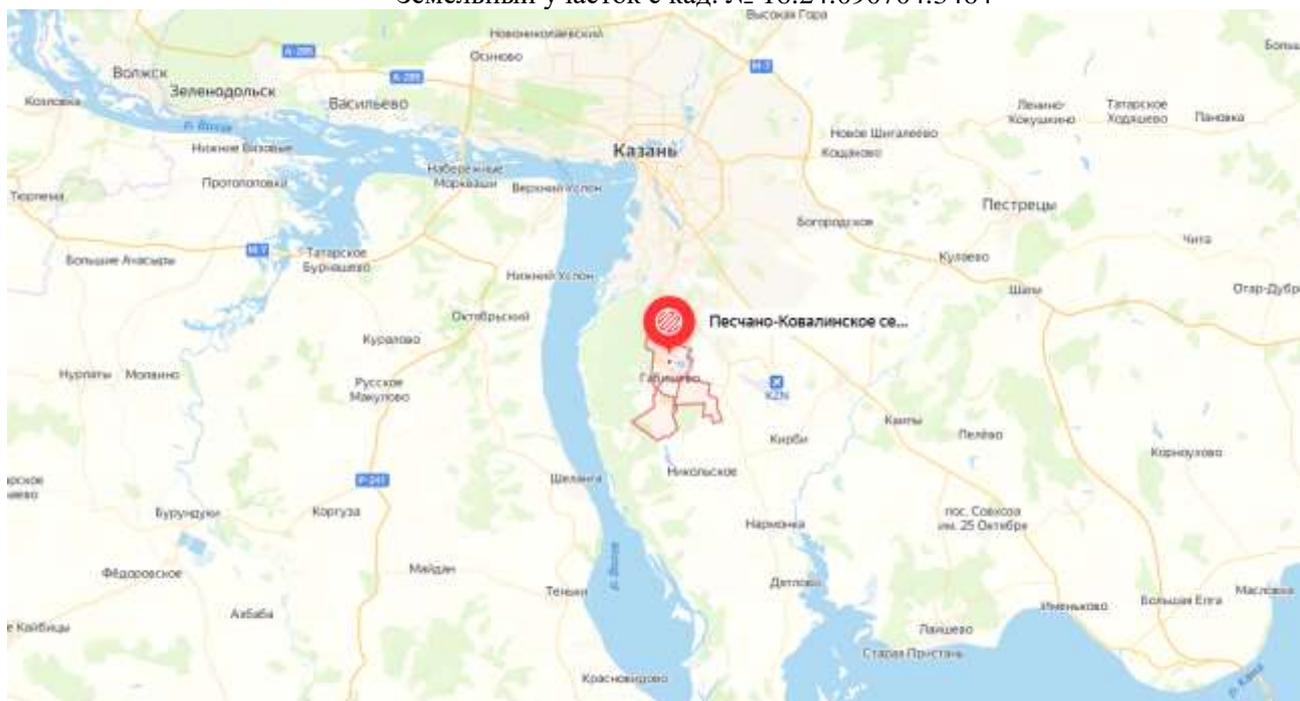


Земельный участок с кад. № 16:24:090704:3473





Земельный участок с кад. № 16:24:090704:3464





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

Существующая схема территориального планирования Лаишевского района утверждена Решением 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 относятся:

- 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 санитарнозащитных 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.м<sup>2</sup>, соответственно средний ежегодный прирост должен составлять 71,4 тыс.м<sup>2</sup>. 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 объёмов 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

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 комплекса 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 Минтрансом 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 Ленера 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 транспортноэксплуатационного 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 транспортных магистралей 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 М7«Волга» - н.п. Новое Шигалеево Пестречинского района – н.п. Чепчуги Высокогорского района – автомобильная дорога «Каменка-Дубьязы-Большая Атня» в Высокогорском районе - по существующей трассе «Казань-Йошкар-Ола-Большой Кульбаш» до н.п. Большие Ключи Зеленодольского района – М7«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 ВолжскоКамского заповедника, после проведения процедуры согласования с администрацией ВолжскоКамского 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 2498x45 м, ИВП-2 3724x44 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 однониточный 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 «СургутПолоцк» 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).



## 10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ И ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

В соответствии со ст.10. Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», «для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости».

Ст.11.ФСО №7 регламентирует проведение анализа рынка недвижимости в следующей последовательности:

а) 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;

б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит 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) 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;

г) 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;

д) основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

Анализ состояния рынка недвижимого имущества в различных городах России, характера движения цен на недвижимость показывает, что факторы, формирующие тенденции изменения цен, можно разбить на четыре группы, отличающиеся по своей сущности, характеру и степени влияния:

- факторы, связанные со стадиями развития рынка недвижимости;
- факторы, связанные со специфическими (географическими, демографическими, экологическими, политическими) особенностями региона, города;
- факторы, связанные с экономическими условиями в регионе, городе;
- факторы, связанные с макроэкономическими условиями в стране.

Цель анализа рынка объектов оценки обусловлена задачей оценки: определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки. В связи с этим необходимо провести изучение текущего состояния рынка и определить его тенденции в краткосрочной перспективе.

Таблица 10.1. Группы факторов, влияющих на стоимость недвижимости

Группа	Характеристика фактора	Фактор
Экономические	Общие	- состояние мировой экономики; - экономическая ситуация в стране, регионе, на местном уровне; - финансовое состояние предприятий
	Факторы спроса	- уровень занятости; - величина заработной платы и доходов; - платежеспособность; - наличие источников финансирования; - ставки процента и аренды; - издержки при формировании продаж
	Факторы предложения	- площадь продаваемой земли; - число объектов, выставленных на продажу; - затраты на СМР; - финансирование, налоги
Социальные		- базовые потребности в приобретении земли, объектов недвижимости, предприятий, в варианте землепользования; - базовые потребности в общении с окружающими, отношение к соседним объектам и их владельцам, чувство собственности; - тенденции изменения численности населения, размера семьи, омоложение или старение; - тенденции изменения уровня образования, уровня преступности;

		- стиль и уровень жизни
	Политические, административные и юридические	- налоговая, финансовая политика; - предоставление разного рода льгот; - контроль землепользования, ставок арендной платы; - зонирование: запретительное, ограничительное или либеральное; - строительные нормы и правила: ограничительные или либеральные; - услуги муниципальных служб: дороги, благоустройство транспорт, школы, охрана здоровья и т.д.; - правовые нормы и правила
Физические	Характеристики местоположения	- климат, ресурсы, топография, грунты, почва; - по отношению к деловому центру, местам приложения труда, жилым территориям, автотранспорту, побережью, зеленым массивам и т.д
	Характеристики земельного участка	размеры, форма, площадь, подъезды, благоустройство, вид использования по зонированию, сервитуты, общий вид, привлекательность и т.д.
	Характеристики зданий и сооружений	- количество; - тип, год и качество постройки; - стиль, планировка, конструкции и т.д.

Каждый из факторов, входящий в группу, может формировать понижающую, повышающую, стабилизирующую тенденцию в темпах роста цен на объекты недвижимости.

### 10.1 Обзор макроэкономической ситуации в стране

Рыночная (справедливая) стоимость объекта недвижимости – величина, изменяющаяся в зависимости от условий и состояния рынка: внешней и внутренней политики государства, общеэкономических показателей страны, региональной политики и экономического положения региона местонахождения объекта, инвестиционной и предпринимательской политики и активности в стране и регионе, уровня развития промышленности стройматериалов и строительного сектора, уровня доходов потенциальных покупателей и перспективы их роста, кредитной активности банков, уровня развития обслуживающей рынок инфраструктуры (профессиональные посредники, реклама, информационные торговые площадки). Любые изменения перечисленных факторов оказывают влияние на поведение продавцов и покупателей на рынке недвижимости и отражаются на уровне установления цен объектов, на объемах предложения и спроса, объемах сделок.

Стабильное функционирование и развитие рынка возможно лишь при:

1. Политической и экономической устойчивости и положительной динамике развития страны и региона местоположения объекта, при свободных рыночных условиях, обеспечивающих баланс между спросом и предложением;
2. Максимально широком и открытом предложении объектов недвижимости по видам, характеристикам и цене;
3. Стабильности доходов и росте денежных накоплений, росте финансовых возможностей потенциальных покупателей (населения и бизнеса).

Наличие всех указанных факторов говорит о вероятности предстоящего роста рынка: роста объема продаж и роста цен. И наоборот, отрицательная динамика любого из факторов ведёт к дестабилизации рынка, к снижению продаж и цен.

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

## О ТЕКУЩЕЙ СИТУАЦИИ в российской экономике 1 июня 2022

1. В апреле на фоне беспрецедентного санкционного давления, по оценке Минэкономразвития России, ВВП снизился на -3,0% г/г после роста на 1,3% г/г в марте.

2. Основными факторами снижения ВВП в апреле стали транспортно-логистические ограничения, а также сокращение внутреннего спроса.

Из базовых отраслей экономики существенный спад продемонстрировали оптовая торговля (-11,9% г/г в апреле после -0,3% г/г месяцем ранее) и грузовой транспорт (-5,9% г/г после +3,6% г/г).

Объем промышленного производства по итогам апреля снизился на -1,6% г/г (после +3,0% г/г в марте). При этом в добывающих отраслях наблюдалось существенное ухудшение годовой динамики (-1,6% г/г после роста на 7,8% г/г в марте) за счет добычи топливно-энергетических полезных ископаемых. В обрабатывающей промышленности зафиксирован умеренный спад на -2,1% г/г (-0,3% г/г месяцем ранее). Вместе с тем ситуация по обрабатывающим отраслям складывалась неравномерно: с одной стороны, наблюдался существенный спад в отраслях машиностроительного комплекса (в первую очередь, автомобилестроении), нефтепереработке и ряде других отраслей. С другой стороны, продолжился рост выпуска фармацевтической отрасли, металлургии, производстве строительных материалов и прочей неметаллической минеральной продукции.

Значимый вклад в снижение ВВП в апреле также внесло сокращение потребительского спроса. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг, по оценке Минэкономразвития России, сократился на -6,7% г/г в апреле (в марте – рост на +3,3% г/г), в первую очередь, за счет розничного товарооборота.

3. Вместе с тем в строительной отрасли и сельском хозяйстве в апреле годовая динамика улучшилась. Объем строительных работ в апреле вырос на 7,9% г/г после роста на 5,9% г/г в марте. В сельском хозяйстве в апреле рост ускорился до 3,2% г/г после 3,0% г/г в марте.

4. Несмотря на снижение экономической активности, ситуация на рынке труда в апреле оставалась стабильной. Уровень безработицы в апреле обновил исторический минимум (4,0% от рабочей силы после 4,1% месяцем ранее), как и численность безработных (3,0 млн человек).

5. Инвестиции в основной капитал (по полному кругу организаций) по итогам 1 кв. 2022 г. выросли на 12,8% г/г, что стало максимальным темпом роста с 2012 года. По данным крупных и средних предприятий, рост инвестиционной активности наблюдался практически во всех отраслях, при этом основным источником финансирования стали собственные средства компаний.

6. В апреле продолжилось снижение кредитной активности. Кредит экономике в апреле, по предварительным данным, снизился на -0,3% м/м1 после -0,2% м/м в марте (в годовом выражении – замедление до 13,5% г/г после 16,9% г/г соответственно). Наибольшее сокращение кредитного портфеля наблюдалось в сегменте потребительского кредитования (-1,8% м/м в апреле). При этом в сегментах корпоративного и ипотечного кредитования (-0,03% м/м и -0,1% м/м соответственно) снижение рыночного кредитования было в значительной степени компенсировано льготными кредитными программами.

7. Расходы бюджетной системы за январь–апрель 2022 г. выше аналогичного периода предыдущего года (прирост составил 14,6% или +2 011 млрд рублей). Одновременно растут доходы бюджетной системы (прирост к январю–апрелю 2021 г. 28,3% или +4 101 млрд рублей, в том числе нефтегазовые доходы выросли к 2021 г. на 90,6% или +2 275 млрд рублей). По итогам исполнения бюджетов за январь–апрель 2022 г. профицит бюджетной системы составил 2 822 млрд рублей, что выше показателя за аналогичный период 2021 г., когда бюджетная система была исполнена с профицитом 733 млрд рублей.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь-апр.22	январь-апр.22 / январь-апр.20	апр.22	апр.22 / апр.20	кв22	март.22	фев.22	январь.22	2021	IVкв21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21	2020
<b>Экономическая активность</b>														
<b>ВВП<sup>1</sup></b>	1,7	4,0	-3,0	7,2	3,5	1,3	4,1	5,6	4,7	5,0	4,0	10,5	-0,3	-2,7
Сельское хозяйство	2,3	2,2	3,2	2,9	1,9	3,0	1,1	0,8	-0,9	6,7	-6,0	-0,3	0,0	1,3
Строительство	5,6	10,7	7,9	18,2	4,5	5,9	5,0	1,6	6,0	6,4	3,7	10,6	2,9	0,7
Розничная торговля	0,1	7,0	-9,7	23,1	3,6	2,2	5,7	3,2	7,8	4,7	5,9	24,3	-0,8	-3,2
Платные услуги населению	9,1	14,4	3,1	60,2	11,2	7,5	11,8	14,8	14,1	10,5	14,0	48,9	-6,0	-14,6
Общественное питание	2,6	18,8	-6,4	110,6	5,9	-0,1	8,9	9,4	26,7	15,9	23,8	108,0	-1,7	-22,4
Грузооборот транспорта	1,6	3,5	-5,9	0,0	4,2	3,6	1,1	7,8	5,4	4,7	6,8	10,1	0,5	-4,9
Инвестиции в основной капитал	12,8 <sup>2</sup>	16,5 <sup>2</sup>			12,8				7,7	7,6	7,9	11,0	3,3	-0,5
Промышленное производство	3,9	4,5	-1,6	5,4	5,9	3,0	6,3	8,6	5,3	7,1	6,0	9,6	-1,4	-2,1
Добыча полезных ископаемых	5,9	-0,2	-1,6	-3,4	8,5	7,8	8,7	9,1	4,8	10,5	9,0	7,5	-7,0	-6,5
Обрабатывающие производства	3,2	7,3	-2,1	11,7	5,1	-0,3	6,9	10,1	5,0	5,2	3,6	10,8	0,7	1,3
<b>Рынок труда и доходы населения</b>														
<b>Реальная заработная плата</b>														
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,1 <sup>2</sup>	4,7 <sup>2</sup>	-	-	3,1	3,6	2,6	1,9	4,5 <sup>3</sup>	2,8	2,0	5,5	1,6	3,8
<b>Номинальная заработная плата</b>														
в % к соотв. периоду предыдущего года	15,0 <sup>2</sup>	23,3 <sup>2</sup>	-	-	15,0	20,9	12,0	10,8	11,5 <sup>3</sup>	11,3	9,0	11,8	7,2	7,3
<b>Реальные денежные доходы</b>														
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,0 <sup>2</sup>	-4,8 <sup>2</sup>	-	-	-1,0	-	-	-	3,1	0,0	8,2	8,1	-3,8	-1,4
<b>Реальные располагаемые денежные доходы</b>														
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,2 <sup>2</sup>	-5,2 <sup>2</sup>	-	-	-1,2	-	-	-	3,0	0,0	8,9	7,0	-4,0	-2,0
<b>Численность рабочей силы</b>														
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,4	0,1	-0,3	0,5	-0,4	-0,7	-0,3	-0,3	0,6	0,5	0,5	0,9	0,4	-0,8
млн чел.	74,7	-	74,9	-	74,7	74,5	74,8	74,8	75,3	75,6	75,6	75,3	75,0	74,9
млн чел. (SA)	75,2	-	75,1	-	75,2	75,0	75,3	75,3	-	75,2	75,3	75,5	75,5	-
<b>в % к соотв. периоду предыдущего года</b>	<b>январь-апр.22</b>	<b>январь-апр.22 / январь-апр.20</b>	<b>апр.22</b>	<b>апр.22 / апр.20</b>	<b>кв22</b>	<b>март.22</b>	<b>фев.22</b>	<b>январь.22</b>	<b>2021</b>	<b>IVкв21</b>	<b>IIIкв21</b>	<b>IIкв21</b>	<b>Iкв21</b>	<b>2020</b>
<b>Численность занятых</b>														
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,0	0,8	0,9	2,3	1,0	0,6	1,3	1,1	1,6	2,4	2,6	2,0	-0,6	-1,9
млн чел.	71,6	-	71,9	-	71,5	71,4	71,7	71,5	71,7	72,3	72,2	71,5	70,8	70,6
млн чел. (SA)	72,1	-	72,2	-	72,1	72,0	72,2	72,1	-	72,0	71,9	71,7	71,4	-
<b>Численность безработных</b>														
в % к соотв. периоду предыдущего года	-24,6	-15,2	-22,9	-29,9	-25,1	-24,1	-27,6	-23,6	-16,0	-29,2	-29,7	-16,7	21,4	24,7
млн чел.	3,1	-	3,0	-	3,1	3,1	3,1	3,3	3,6	3,2	3,4	3,7	4,2	4,3
млн чел. (SA)	3,1	-	3,0	-	3,1	3,0	3,0	3,2	-	3,2	3,4	3,8	4,1	-
<b>Уровень занятости</b>														
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	60,0	-	60,2	-	60,0	60,0	60,1	60,0	-	59,8	59,5	59,3	58,9	-
<b>Уровень безработицы</b>														
в % к рабочей силе	4,2	-	4,0	-	4,2	4,1	4,1	4,4	4,8	4,3	4,4	4,9	5,6	5,8
SA	4,1	-	4,0	-	4,1	4,0	4,0	4,2	-	4,3	4,5	5,0	5,5	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

<sup>1</sup> Оценка Минэкономразвития России

<sup>2</sup> Данные за январь-март 2022 г.

<sup>2</sup> Уточненные данные за 2021 г.



ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь - апрель 2022	январь - апрель 2022 / январь - апрель 2020	апрель 2022	апрель 2022 / апрель 2020	июль 2022	март 2022	февраль 2022	январь 2022	2021	IV кв 2021	III кв 2021	II кв 2021	I кв 2021	2020
<b>Промышленное производство</b>	<b>3,9</b>	<b>4,5</b>	<b>-1,6</b>	<b>5,4</b>	<b>5,9</b>	<b>3,0</b>	<b>6,3</b>	<b>8,6</b>	<b>5,3</b>	<b>7,1</b>	<b>6,0</b>	<b>9,6</b>	<b>-1,4</b>	<b>-2,1</b>
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	<b>5,9</b>	<b>-0,2</b>	<b>-1,6</b>	<b>-3,4</b>	<b>8,5</b>	<b>7,8</b>	<b>8,7</b>	<b>9,1</b>	<b>4,8</b>	<b>10,5</b>	<b>9,0</b>	<b>7,5</b>	<b>-7,0</b>	<b>-6,5</b>
добыча угля	-1,9	6,8	-6,5	0,9	-0,3	-4,7	1,6	2,7	7,6	6,8	5,1	7,2	9,3	-6,2
добыча сырой нефти и природного газа	4,6	-4,3	-3,6	-9,3	7,4	7,0	7,9	7,4	2,7	8,4	7,8	5,4	-9,4	-8,0
добыча металлических руд	0,2	0,1	-1,5	-1,8	0,7	-1,0	1,2	2,2	0,9	2,2	1,8	-0,5	-0,1	2,4
добыча прочих полезных ископаемых	4,1	22,6	6,0	106,8	3,4	11,4	-7,2	7,5	10,8	-10,6	13,9	55,6	2,3	-13,5
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	16,4	14,5	7,1	13,4	20,0	15,7	19,0	27	17,6	39,4	19,5	12,3	-4,2	4,4
<b>Обрабатывающие производства</b>	<b>3,2</b>	<b>7,3</b>	<b>-2,1</b>	<b>11,7</b>	<b>5,1</b>	<b>-0,3</b>	<b>6,9</b>	<b>10,1</b>	<b>5,0</b>	<b>5,2</b>	<b>3,6</b>	<b>10,8</b>	<b>0,7</b>	<b>1,3</b>
пищевая промышленность	2,8	4,4	-0,9	3,3	4,1	1,9	4,5	6,3	3,9	6,3	4,9	3,5	0,6	2,8
в т.ч.														
пищевые продукты	1,9	2,4	-2,0	1,9	3,2	1,1	3,9	5,0	3,2	5,4	4,0	3,7	-0,7	3,1
напитки	11,9	17,5	10,6	11,5	12,5	11,7	9,8	16,9	8,6	13,5	11,7	2,6	6,8	1,5
табачные изделия	-10,8	-1,3	-18,5	-0,6	-8,0	-16,3	-0,9	-5,1	1,9	-0,7	-1,1	2,8	7,0	2,4
легкая промышленность	-1,1	10,6	-7,6	29,9	1,2	0,8	-0,5	4,0	6,0	2,2	1,1	18,3	4,3	1,3
в т.ч.														
текстильные изделия	-2,5	11,1	-6,5	13,0	-1,4	-4,4	-4,2	5,7	7,5	2,2	2,8	15,6	11,7	9,7
одежда	-1,3	9,7	-9,4	29,8	1,9	3,6	-0,1	2,2	3,0	-0,8	-3,2	15,0	1,8	0,3
кожа и изделия из нее	1,9	12,4	-4,6	63,3	4,5	2,9	5,4	5,9	11,4	10,6	9,8	32,7	-3,0	-11,9
деревообрабатывающий комплекс	5,2	10,9	0,1	15,9	7,0	2,6	8,5	10,7	8,7	9,3	6,6	14,9	2,3	1,5
в т.ч.														
обработка древесины и производство изделий из нее	1,8	11,1	-3,9	22,4	3,8	-0,2	7,3	5,0	7,9	4,8	5,5	18,6	3,8	-1,7
бумага и бумажные изделия	-4,2	10,2	-2,9	8,6	6,8	0,4	8,1	12,9	9,2	10,5	8,6	13,8	3,8	5,1
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	17,6	11,2	21,3	16,1	16,5	18,0	13,1	18,6	9,1	17,2	16,8	8,3	-6,6	-2,3
производство кокса и нефтепродуктов	-0,2	-4,0	-10,0	-5,2	3,0	-5,2	5,8	9,2	3,6	8,7	5,1	8,5	-6,6	-5,0
<b>в % к соотв. периоду предыдущего года</b>														
<b>химический комплекс</b>	<b>5,6</b>	<b>16,3</b>	<b>0,2</b>	<b>10,0</b>	<b>7,5</b>	<b>7,3</b>	<b>10,8</b>	<b>4,8</b>	<b>7,1</b>	<b>5,4</b>	<b>4,0</b>	<b>9,1</b>	<b>10,9</b>	<b>9,0</b>
в т.ч.														
химические вещества и химические продукты	1,0	7,3	-6,1	1,3	3,4	-0,5	7,5	3,6	6,0	5,1	4,3	8,9	5,7	7,3
лекарственные средства и медицинские материалы	28,2	61,7	31,9	28,3	27,0	46,8	27,7	6,8	11,5	9,5	3,4	-0,1	39,4	20,9
резиновые и пластмассовые изделия	5,3	18,6	-0,9	26,1	7,6	5,4	10,0	7,8	7,7	3,5	3,5	17,4	7,9	6,2
производство прочей неметаллической минеральной продукции	10,1	13,7	4,8	25,6	12,3	9,2	15,4	13,2	7,5	9,7	7,1	13,8	-2,3	-0,3
<b>металлургический комплекс</b>	<b>5,3</b>	<b>4,2</b>	<b>3,6</b>	<b>14,5</b>	<b>6,0</b>	<b>1,3</b>	<b>3,3</b>	<b>17,6</b>	<b>2,0</b>	<b>3,3</b>	<b>1,1</b>	<b>8,3</b>	<b>-4,3</b>	<b>-1,0</b>
в т.ч.														
металлургия	3,1	1,6	2,9	5,0	3,2	2,1	4,0	3,5	1,5	4,2	1,7	2,1	-2,6	-2,7
готовые металлические изделия	12,1	12,4	5,9	44,8	14,7	-1,1	1,2	60,9	3,4	0,4	-0,6	27,2	-9,5	4,2
<b>машиностроительный комплекс</b>	<b>0,4</b>	<b>22,0</b>	<b>-6,5</b>	<b>48,1</b>	<b>3,1</b>	<b>-7,6</b>	<b>8,8</b>	<b>15,6</b>	<b>9,7</b>	<b>4,7</b>	<b>3,0</b>	<b>28,1</b>	<b>12,7</b>	<b>2,4</b>
в т.ч.														
компьютеры, электроника, оптика	14,4	32,0	20,3	73,0	12,2	14,5	5,8	16,3	7,9	11,4	-5,4	21,9	7,4	3,3
электрооборудование	-2,6	10,5	-8,2	26,6	-0,6	-11,0	1,3	13,6	6,3	5,5	0,6	14,0	6,7	-0,8
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	17,4	28,1	12,6	44,6	19,4	14,4	19,2	27,5	13,8	16,6	16,0	18,3	2,7	9,6
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-27,6	-1,1	-61,5	-2,3	-14,0	-45,5	2,2	15,7	13,8	-7,5	0,3	72,3	15,3	-12,1
прочие транспортные средства и оборудование	-3,1	23,3	-6,6	31,7	-1,6	-14,1	11,8	9,7	7,9	-0,2	4,8	19,2	22,2	6,7
<b>прочие производства</b>	<b>4,1</b>	<b>15,3</b>	<b>2,9</b>	<b>36,5</b>	<b>4,5</b>	<b>-2,8</b>	<b>7,3</b>	<b>13,9</b>	<b>2,2</b>	<b>-4,8</b>	<b>-1,6</b>	<b>16,9</b>	<b>4,6</b>	<b>9,9</b>
в т.ч.														
мебель	8,1	42,9	6,8	91,8	8,6	5,7	16,6	3,3	14,1	-2,5	6,1	48,7	21,3	6,7
прочие готовые изделия	6,3	28,0	-1,4	56,2	9,1	7,6	5,9	15,3	4,2	-0,9	-3,1	14,9	10,7	2,1
ремонт и монтаж машин и оборудования	2,8	7,5	2,7	21,4	2,9	-8,3	5,5	16,0	-0,7	-5,9	-3,1	10,2	0,2	11,9
<b>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</b>	<b>0,2</b>	<b>7,9</b>	<b>2,0</b>	<b>7,5</b>	<b>-0,2</b>	<b>1,5</b>	<b>-4,2</b>	<b>2,0</b>	<b>6,8</b>	<b>4,5</b>	<b>7,8</b>	<b>7,0</b>	<b>8,3</b>	<b>-2,4</b>
<b>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</b>	<b>1,3</b>	<b>18,5</b>	<b>-8,0</b>	<b>19,6</b>	<b>4,9</b>	<b>7,2</b>	<b>6,9</b>	<b>0,4</b>	<b>15,8</b>	<b>8,9</b>	<b>13,7</b>	<b>29,5</b>	<b>12,6</b>	<b>2,2</b>

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**ТАБЛИЦА 3. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ**

	апр.22	1кв22	мар.22	фев.22	январь.22	2021	IVкв21	дек.21	ноя.21	окт.21	IIIкв21	IIкв21	1кв21	2020
Цена на нефть «Юралс» (средняя за период, долл. США за баррель)	71,0	90,5	91,3	93,7	86,4	69,1	78,2	72,9	80,0	81,7	71,2	67,2	60,0	41,4
Курс доллара (в среднем за период)	77,8	84,7	103,7	77,3	75,9	73,7	72,6	73,7	72,6	71,5	73,5	74,2	74,3	71,9
Ключевая ставка (на конец периода)	14,0	20,0	20,0	20,0	8,50	8,50	8,50	8,50	7,50	7,50	6,75	5,50	4,50	4,25
<b>Процентные ставки (в % годовых)</b>														
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)	-	11,2	13,2	10,5	9,8	7,8	8,7	8,9	8,5	8,7	8,1	7,3	7,1	7,6
По рублевым жилищным кредитам	7,7	8,0	8,1	8,1	7,9	7,5	7,7	7,8	7,6	7,7	7,7	7,2	7,2	7,8
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)	-	8,5	9,6	8,1	7,7	5,3	6,7	7,4	6,5	6,1	5,6	4,6	4,2	4,6
<b>Кредитование экономики (в % г/г с исключением валютной переоценки)</b>														
Кредит экономике	13,5	17,2	16,9	18,2	16,5	12,9	15,5	16,2	15,2	15,1	14,1	12,5	9,4	8,2
Кредиты организациям	11,2	14,4	14,7	15,3	13,1	9,6	12,1	12,7	11,8	11,7	10,1	8,9	7,1	5,0
Жилищные кредиты	23,4	27,2	27,1	27,3	26,9	25,7	25,6	26,5	25,0	25,2	27,6	27,2	22,4	17,9
Потребительские кредиты	11,7	18,3	15,4	19,9	19,6	14,3	18,9	19,4	19,0	18,3	16,9	13,7	7,5	12,0
<b>Выдачи жилищных рублёвых кредитов (в % г/г)</b>														
	-70,6	13,8	4,0	18,1	25,9	28,1	3,4	14,4	3,7	-8,3	3,6	108,5	43,2	51,0

Источник: <https://www.economy.gov.ru/material/file/7d5070f1a58a5b2eeab6464865f0ad4e/20220601.pdf>

### О ТЕКУЩЕЙ ЦЕНОВОЙ СИТУАЦИИ 8 июня 2022 г.

В мае 2022 года инфляция продолжила замедляться и в ежемесячном выражении составила 0,12% м/м (1,56% м/м в апреле). В годовом выражении инфляция замедлилась впервые с декабря 2021 года – до 17,10% г/г (17,83% г/г в апреле).

На замедление инфляции, помимо сезонных факторов, продолжило оказывать влияние укрепление рубля и коррекция цен в условиях снижения потребительской активности. В результате на непродовольственные товары и услуги в отчетном месяце наблюдалась дефляция, на продовольственные товары рост цен замедлился.

В июне тенденция сохранилась – за неделю с 28 мая по 3 июня 2022 г. зафиксирована околонулевая ценовая динамика (-0,01% после 0,00% недель ранее). В годовом выражении темпы роста цен продолжили снижаться и по состоянию на 3 июня составили 17,02% г/г.

Потребительская инфляция в мае:

1. Потребительская инфляция, по данным Росстата, в мае 2022 г. продолжила замедляться и составила 0,12% м/м (апрель 2022 г.: 1,56% м/м), с исключением сезонного фактора – до 0,18% м/м SA1 (1,46% м/м SA месяцем ранее). В июне тенденция сохранилась – за неделю с 28 мая по 3 июня 2022 г. зафиксирована околонулевая ценовая динамика (-0,01%).

2. В сегменте непродовольственных товаров цены снизились (-0,09% м/м в мае после роста на 0,53% м/м в апреле, с исключением сезонного фактора: -0,01 % м/м SA после роста на 0,55% м/м SA).

На непродовольственные товары за исключением подакцизной продукции цены снизились на -0,11% м/м после роста на 0,6% м/м в апреле. В мае на фоне укрепления рубля и снижения потребительского спроса продолжилось снижение цен на товары длительного использования с высокой импортной составляющей (электротовары и другие бытовые приборы, телерадиотовары и средства связи), продолжили дешеветь медикаменты. Также в мае снижение цен зафиксировано на легковые автомобили (-0,55% м/м), строительные материалы (-0,40% м/м) и обувь (-0,05). На ряд других непродовольственных товаров отмечалось замедление роста цен (одежда и белье, галантерея, моющие и чистящие средства). Бензин дешевеет третий месяц подряд (в мае – на -0,18% м/м).

3. Снижение цен наблюдалось и в секторе услуг – на -0,32% м/м в отчетном месяце после роста на 1,07% м/м в апреле, с исключением сезонного фактора – снижение на -0,15% м/м SA после роста на 1,09% м/м SA месяцем ранее. Основной вклад в снижение цен в отчетном месяце внесло удешевление услуг зарубежного туризма и воздушного транспорта.

4. В результате снижения цен на услуги и непродовольственные товары на монетарную компоненту инфляции (включает непродовольственные товары без подакцизной продукции и рыночные услуги), по оценке Минэкономразвития России, впервые за всю историю наблюдений зафиксирована дефляция (-0,24% м/м, с исключением сезонного фактора на -0,18% м/м SA).

5. Рост цен на продовольственные товары замедлился до 0,60% м/м после 2,87% м/м в апреле, с

исключением сезонного фактора – до 0,59% м/м SA (2,56% м/м SA месяцем ранее). Усилилась дефляция на плодоовощную продукцию – в мае цены снизились на -2,21% м/м после снижения на -0,35% м/м в апреле. На продовольственные товары за исключением плодоовощной продукции цены продолжили расти, но темпы значительно замедлились (+1,04% м/м в мае против +3,40% м/м в апреле). При этом на отдельные социально значимые продовольственные товары в мае отмечалось снижение цен (сахар, мясо птицы, свинина, яйца).

#### **Потребительская инфляция с 28 мая по 3 июня**

6. За неделю с 28 мая по 3 июня фиксируется околонулевая ценовая динамика (-0,01% после 0,00% недель ранее). В годовом выражении темпы роста цен продолжили снижаться и по состоянию на 3 июня составили 17,02% г/г (на 27 мая: 17,35% г/г).

7. В секторе продовольственных товаров цены снизились на -0,29%. На отчетной неделе ускорилось снижение цен на плодоовощную продукцию (-3,02%). На другие продукты питания рост цен замедлился (0,11%), при этом на отдельные продукты питания цены снизились (мясопродукты, в том числе свинина и мясо кур; молоко и молочная продукция, яйца, сахар).

8. В сегменте непродовольственных товаров цены снизились на -0,04%. Ускорилось снижение цен на электро- и бытовые приборы (-0,93%), строительные материалы (-1,31%) и медикаменты (-0,32%). На легковые автомобили на отчетной неделе наблюдался околонулевой рост цен (+0,02%). На автомобильный бензин цены продолжают снижаться тринадцатую неделю подряд (-0,05%).

9. В сегменте регулируемых и туристических услуг рост цен ускорился до 0,76% при удорожании услуг внутреннего туризма на +4,58%.

#### **Мировые рынки**

10. В мае индекс продовольственных цен ФАО сократился на 0,6% м/м, в годовом выражении рост замедлился до 22,8% г/г (-0,9% и +29,7% в апреле). В наибольшей степени по сравнению с апрелем снизилась стоимость растительных масел и молочной продукции (-3,5%), в меньшей степени – сахара (-1,1%). Продолжился рост цен на зерновые (+2,2%) и мясную продукцию (+0,5%).

11. На неделе с 27 мая по 3 июня на мировых рынках продовольствия пшеница в США и Франции подешевела в среднем на 9,5%, кукуруза – на 6,5%, сахар-сырец – на 1,6%, соя – на 2,0% (неделей ранее изменение цен товаров составило от -1,7% до +1,6%, в среднем за май – от -1,7% до +7,0%).

Подорожали соевое и пальмовое масла – на 2,9% и 3,8%, говядина – на 4,6% (от -1,7% до +8,2% на прошлой неделе; от +0,5% до +4,5% в мае).

В июне мировые цены на продовольственные товары превысили прошлогодний уровень в среднем на 28,6%.

12. На мировом рынке удобрений на отчетной неделе цены смешанных и азотных удобрений сократились на 2,3% и 8,8% (-0,4% и -10,7% недель ранее; -17,4% и -21,5% в мае).

В годовом выражении в июне котировки смешанных и азотных удобрений выросли на 22,7% и 24,1%.

1. На мировом рынке черных металлов на прошедшей неделе цены сокращались, за исключением железной руды. Стоимость лома черных металлов и арматуры снизилась на 9,2% и 8,0% (+0,6% и +1,8% недель ранее; -21,7% и -13,6% в мае). При этом цены на железную руду выросли на 8,2%, стоимость горячекатаного проката не изменилась (-9,2% и стабилизация на прошлой неделе; -12,9% и -11,0% в мае).

2. В годовом выражении в июне стоимость железной руды и лома черных металлов снизилась на 25,1% и 12,7%, арматуры – увеличилась на 1,5%, проката – сократилась на 18,5%.

**О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ В МАЕ 2022 Г. (РОССТАТ, оценки Минэкономразвития России)**

	май.22	апр.22	мар.22	фев.22	январ.22	дек.21	2020	2019
<b>Инфляция</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	17,10	17,83	16,69	9,15	8,73	8,39	4,91	3,04
в % к предыдущему месяцу	0,12	1,56	7,61	1,17	0,99	0,82	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,18	1,46	7,43	0,90	0,69	0,51	-	-
<b>Продовольственные товары</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	20,05	20,48	17,99	11,46	11,09	10,62	6,69	2,58
в % к предыдущему месяцу	0,60	2,87	6,73	1,56	1,44	1,36	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,59	2,56	6,39	1,10	0,79	0,69	-	-
<b>Непродовольственные товары</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	19,20	20,19	20,34	8,96	8,73	8,58	4,79	2,95
в % к предыдущему месяцу	-0,09	0,53	11,25	0,78	0,67	0,64	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	-0,01	0,55	11,17	0,74	0,61	0,64	-	-
<b>Услуги</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	10,03	10,87	9,94	6,10	5,38	4,98	2,70	3,75
в % к предыдущему месяцу	-0,32	1,07	3,99	1,13	0,76	0,26	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	-0,15	1,09	3,88	0,82	0,67	0,07	-	-
<b>Базовая инфляция (Росстат)</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	19,87	20,37	18,69	9,74	9,24	8,89	4,21	3,13
в % к предыдущему месяцу	0,40	2,01	9,05	1,04	0,82	0,63	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,44	1,94	8,91	0,99	0,78	0,66	-	-
<b>Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции*</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	18,98	20,05	19,55	8,08	7,47	7,09	4,10	2,85
в % к предыдущему месяцу	-0,24	0,89	11,21	1,04	0,78	0,31	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	-0,18	0,96	11,15	0,91	0,66	0,31	-	-

## О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ С 28 МАЯ ПО 3 ИЮНЯ (РОССТАТ)

	2022 год на 3 июня							2021 год
	Вес, %	г/г	с начала месяца	28 май - 3 июня	21 - 27 май	на 3 июня (с нач. года)	май (м/м)	июнь (м/м)
<b>Индекс потребительских цен</b>	<b>100,0</b>	<b>17,02</b>	<b>0,00</b>	<b>-0,01</b>	<b>0,00</b>	<b>11,80</b>	<b>0,12</b>	<b>0,69</b>
<b>Продовольственные товары</b>	<b>38,1</b>	<b>19,87</b>	<b>-0,12</b>	<b>-0,29</b>	<b>-0,15</b>	<b>13,65</b>	<b>0,60</b>	<b>0,64</b>
- без плодоовощной продукции	33,5	19,25	0,06	0,14	0,23	12,27	1,04	0,40
- плодоовощная продукция	4,6	24,56	-1,31	-3,02	-2,58	23,71	-2,21	2,35
<b>Непродовольственные товары</b>	<b>35,6</b>	<b>19,05</b>	<b>-0,01</b>	<b>-0,03</b>	<b>0,06</b>	<b>13,35</b>	<b>-0,09</b>	<b>0,68</b>
- без бензина	31,3	20,99	-0,01	-0,03	0,08	15,15	-0,08	0,69
- бензин автомобильный	4,4	5,21	-0,02	-0,05	-0,06	0,48	-0,18	0,58
<b>Услуги (туристические и регулируемые)*</b>	<b>13,3</b>	<b>8,95</b>	<b>0,31</b>	<b>0,71</b>	<b>0,22</b>	<b>2,17</b>	<b>-0,49</b>	<b>0,96</b>
<b>Услуги (май)</b>	<b>26,3</b>	<b>10,03</b>	-	-	-	-	-0,32	-
<b>Основные социально значимые продовольственные товары</b>								
<b>Мясо и птица</b>								
Баранина	0,1	11,49	0,07	0,17	0,43	8,35	0,99	1,86
Говядина	0,7	24,38	0,04	0,09	0,17	13,80	0,94	0,57
Свинина	0,8	10,63	-0,18	-0,43	-0,55	1,78	-0,97	0,87
Куры	1,0	13,59	-0,26	-0,61	-0,36	3,01	-0,83	0,05
<b>Хлеб и хлебобулочные изделия, крупы, мука</b>								
Рис	0,2	39,34	0,34	0,79	0,67	28,66	2,37	0,23
Хлеб	0,7	17,81	0,12	0,29	0,27	10,55	1,02	0,54
Мука	0,3	26,65	0,05	0,12	0,01	14,89	0,62	0,04
Пшено	0,8	12,01	0,02	0,05	0,21	9,70	0,86	0,54
Крупа гречневая	0,2	41,82	-0,11	-0,26	-0,27	20,59	0,65	1,72
<b>Прочие продовольственные товары</b>								
Масло подсолнечное	0,4	17,85	0,08	0,18	0,29	13,47	1,81	0,46
Чай	0,2	27,71	0,06	0,14	0,29	23,78	1,93	0,29
Масло сливочное	0,7	26,35	0,05	0,12	0,12	14,92	0,63	0,36
Рыба	0,2	8,19	0,01	0,03	0,37	6,58	0,52	0,96
Молоко	1,0	24,18	-0,02	-0,05	0,23	14,15	0,92	0,41
Вермишель	0,1	28,05	-0,06	-0,13	-0,26	16,42	0,04	0,13
Соль	0,1	33,53	-0,11	-0,25	0,60	28,14	3,31	0,36
Сахар	0,4	60,56	-0,43	-0,99	-0,93	45,74	-3,26	0,81
Яйца	0,6	-2,92	-0,81	-1,87	-3,04	-12,18	-11,62	-12,22
<b>Детское питание</b>								
Смеси сухие молочные	0,05	19,53	0,27	0,64	1,10	17,22	3,50	0,45
Консервы мясные	0,01	22,10	0,26	0,61	0,82	14,09	1,66	1,26
Консервы овощные	0,02	24,40	0,10	0,23	-0,04	17,85	1,56	0,35
Консервы фруктово-ягодные	0,03	22,39	0,03	0,07	0,31	15,86	1,93	0,67
<b>Фруктово-овощная продукция</b>								
Картофель	0,4	33,86	0,69	1,61	2,13	41,25	9,97	20,30
Яблоки	0,6	24,88	0,52	1,22	0,96	40,11	5,46	0,81
Лук	0,1	55,93	-0,18	-0,41	0,95	84,91	9,89	2,14
Капуста	0,2	106,72	-1,38	-3,19	-4,37	34,90	-17,79	14,27
Морковь	0,1	15,65	-1,86	-4,28	-0,74	55,24	-1,68	37,04
Томаты	0,5	18,95	-4,57	-10,35	-7,96	10,93	-14,07	-16,21
Огурцы	0,6	-16,08	-5,74	-12,89	-12,28	-32,64	-25,06	-21,76
<b>Основные непродовольственные товары</b>								
Автомобиль иностранный	2,4	49,05	0,01	0,03	-0,06	38,66	0,39	1,29
Автомобиль отечественный	0,9	43,68	0,00	0,00	0,00	28,64	0,01	0,01
Бензин	4,4	5,21	-0,02	-0,05	-0,06	0,48	-0,18	0,58
Медикаменты	2,2	11,69	-0,14	-0,32	-0,20	12,95	-1,09	0,17
Строительные материалы	1,2	-	-0,56	-1,31	-0,44	4,10	-0,40	6,75

\*по сопоставимому перечню услуг

## О МИРОВЫХ ЦЕНАХ С 27 МАЯ ПО 3 ИЮНЯ

	2022 г.									21/20
	с начала июня	03.06.2022	27.05.2022	27 мая - 3 июня	20 - 27 мая	июнь (с нач. года)	июнь (д/д)	июнь (м/м)	май (м/м)	
<b>Продовольствие</b>										
Пшеница (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-4,4	<b>382</b>	425	-10,2	-1,0	34,9	56,9	-8,7	7,0	27,7
Пшеница (Франция 1 мес фьючерс), долл./т	-3,7	<b>405</b>	445	-8,9	0,1	28,1	61,4	-6,4	2,6	28,9
Кукуруза (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-3,5	<b>286</b>	306	-6,5	-0,2	22,5	8,5	-7,3	0,0	60,0
Белый сахар (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	1,0	<b>578</b>	568	1,8	1,7	16,3	30,3	6,2	-0,1	25,4
Сахар-сырец (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	-0,6	<b>425</b>	432	-1,6	-1,7	2,2	12,5	0,1	-1,7	38,6
Соевые бобы (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	0,9	<b>624</b>	636	-2,0	1,6	27,8	16,6	2,3	-0,6	44,4
Соевое масло (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	5,0	<b>1804</b>	1754	2,9	-1,7	45,4	23,3	-2,3	4,5	85,1
Канадский рапс (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	-6,0	<b>880</b>	934	-5,7	2,3	9,8	32,3	1,6	5,6	75,0
Пальмовое масло (Роттердам CIF Малайзия/Индонезия), долл./т	-0,3	<b>1765</b>	1700	3,8	5,9	35,2	64,5	7,6	0,5	69,8
Говядина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	5,2	<b>3825</b>	3655	4,6	8,2	4,0	11,8	8,4	0,9	10,8
Свинина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	2,1	<b>2429</b>	2434	-0,2	1,4	35,3	-3,2	4,8	1,1	53,3
<b>Индекс продовольственных цен ФАО</b>										
млн	-	-	-	-	-	-	-	-	-0,6	-
т/т	-	-	-	-	-	-	-	-	22,8	28,1
<b>Удобрения</b>										
Смешанные удобрения (диаммонийфосфат), Чикаго фьючерс, долл./т	-1,6	<b>748</b>	765	-2,3	-0,4	3,3	22,7	-4,2	-17,4	92,1
Азотные удобрения (мочевина), Чикаго фьючерс, долл./т	-7,6	<b>520</b>	570	-8,8	-10,7	-32,0	24,1	-14,6	-21,5	113,3
<b>Черные и цветные металлы</b>										
Железная руда (фьючерс Дальня), долл./т	2,8	<b>138</b>	128	8,2	-9,2	30,0	-25,1	9,8	-12,9	12,4
Лом черных металлов (фьючерс LME), долл./т	-9,0	<b>440</b>	485	-9,2	0,6	-5,9	-12,7	-11,0	-21,7	63,0
Арматура (фьючерс LME), долл./т	-7,9	<b>740</b>	805	-8,0	1,8	5,8	1,5	-8,9	-13,6	53,9
Прокат (фьючерс Китай LME), долл./т	0,1	<b>746</b>	745	0,1	-0,1	-2,4	-18,5	-1,9	-11,0	71,9
Алюминий (фьючерс LME), долл./т	-2,2	<b>2726</b>	2872	-5,1	-2,5	-2,9	11,0	-4,6	-12,4	43,5
Медь (фьючерс LME), долл./т	0,6	<b>9500</b>	9459	0,4	0,4	-2,3	-1,6	1,4	-7,9	50,2
Никель (фьючерс LME), долл./т	-1,0	<b>28119</b>	28284	-0,6	1,1	35,5	56,3	0,0	-15,1	33,3

Источник: <https://www.economy.gov.ru/material/file/70758b923610c59a406222a5a19cc6ed/08082022.pdf>

### Прогнозы Минэкономразвития России<sup>1</sup>

Министерство экономического развития разработало основные параметры сценарных условий на 2023 год и плановый период 2024–2025 годов. Формально это не прогноз, а сценарии развития экономики (прогноз готовится осенью для подготовки бюджета на следующий период), разработанные с учетом новой, «санкционной» реальности. При этом несколько раз в год министерство может уточнять сценарные условия социально-экономического развития.

В Минэкономразвития сообщили, что прогнозные параметры согласованы с Минфином и после визирования у вице-премьера Дмитрия Григоренко будут разосланы в ведомства. Следующее уточнение параметров планируется в июле—августе. Среднесрочный прогноз составлен с расчетом, что санкционное давление сохранится по крайней мере до 2025 года.

#### Спад экономики

Минэкономразвития ожидает, что в 2022 и 2023 годах экономика страны будет падать — на 7,8 и 0,7% соответственно — и только с 2024 года вернется к росту. Еще месяц назад ведомство рассматривало перспективу спада ВВП на 10% к концу этого года, приводил цифру глава Счетной палаты Алексей Кудрин.

<sup>1</sup> <https://www.rbc.ru/economics/17/05/2022/628396c79a794782e12b46f4>

Затем ведомство скорректировало прогнозный показатель до 8,8% в 2022 году — его обсуждали на правкомиссии по повышению устойчивости российской экономики 26 апреля, рассказал журналистам представитель министерства. При этом тогда Минэкономразвития ждало роста экономики уже в следующем году на 1,3%, новая же оценка предсказывает сохранение спада в течение двух лет.

В 2024 и 2025 годах министерство ждет роста ВВП на 3,2 и 2,6% соответственно.

«После периода высокой волатильности сейчас экономика в целом стабилизировалась. В то же время мы снизили ожидания по темпам восстановления экономики, сдвинув прогнозы начала восстановления с третьего на четвертый квартал этого года», — объяснили в ведомстве. Речь идет о поквартальной динамике; в Банке России тоже заявляли в конце апреля, что нижняя точка спада придется на четвертый квартал 2022-го, хотя «из-за высокой базы сравнения первого квартала этого года изменение ВВП в целом по следующему году в сравнении со всем 2022 годом составит от 0 до минус 3%».

По оценке Минэкономразвития, главные сложности в экономике связаны с разрывами логистических цепочек, необходимостью перенастройки производства, а также с существенным снижением импорта, в первую очередь машин, оборудования, комплектующих.

#### Импорт и экспорт

В ближайшие месяцы ситуация в экономике в первую очередь будет определяться внешнеторговым балансом, отметил представитель министерства, добавив: «Впервые в современной истории мы входим в рецессию при высоком уровне цен на сырьевые товары».

Ведомство ожидает, что в 2022 году среднегодовая цена на нефть российской марки Urals составит \$80,1 за баррель, в 2023-м снизится до \$71,4, а к 2025 году — до \$61,2. На вечер 17 мая баррель Urals оценивался примерно в \$82.

Минэкономразвития прогнозирует снижение экспорта и импорта товаров. Так, импорт снизится в 2022 году на 27% по сравнению с 2021-м в физическом выражении из-за логистики и сжатия внутреннего спроса, а в стоимостном выражении — на 17% (с \$304 млрд до \$251,9 млрд) с учетом мировой инфляции и увеличения транспортных и логистических наценок. «Мы понимаем, что новые каналы импорта товаров будут обходиться нам дороже», — пояснили в министерстве.

Отмечается, что в прогнозную оценку импорта закладывается реализация всего комплекса мер поддержки, включая обнуление ввозных пошлин на ряд товаров и разрешение параллельного импорта.

Профицит торгового баланса, по прогнозу ведомства, вырастет до \$230 млрд, а положительное сальдо текущего счета составит \$190,8 млрд по итогам 2022 года, что станет историческим максимумом. О том, что сальдо, по оценкам экспертов, может составить рекордные \$200–300 млрд за счет дорогой экспортной нефти и сжатия импорта, а излишки нужно будет как-то абсорбировать, ранее писал РБК.

«По мере плавного среднесрочного снижения цен на нефть и другие сырьевые товары будет сокращаться профицит счета текущих операций, импорт и потоки капитала будут постепенно адаптироваться под новые условия, неизбежны послабления валютных ограничений», — спрогнозировал представитель Минэкономки.

#### Инфляция и доходы населения

Минэкономразвития ожидает, что инфляция на конец года составит 17,5%, в 2023-м замедлится до 6,1%, а затем вернется к целевому уровню 4%.

При этом доходы населения в следующем году будут восстанавливаться быстрее, чем экономика, хотя и не будут успевать за инфляцией. Минэкономки прогнозирует спад реальных располагаемых доходов на 6,8% в этом году и их рост на 1,3% в 2023-м.

«В базовый вариант сценарных условий заложена проактивная экономическая политика: она предполагает эффективную реализацию всего комплекса мер по поддержке экономики, в первую очередь программ льготного кредитования, активное снижение ключевой ставки ЦБ вслед за инфляцией, нейтрально-мягкую бюджетную политику. Эти меры позволят не прибавить к структурному кризису, который мы проходим, еще и циклический кризис», — подытожил представитель экономического ведомства.

#### Другие оценки

В конце апреля свой среднесрочный макропрогноз представил Центробанк. Регулятор прогнозирует инфляцию на конец 2022 года в диапазоне 18–23% с дальнейшим снижением до 5–7% в 2023 году. Оценка Минэкономки по снижению ВВП в этом году ближе к нижней границе прогнозного диапазона (8–10% на конец текущего года). Более пессимистичны ожидания Банка России и в отношении импорта: регулятор предсказывает его снижение на 32,5–36,5% в этом году относительно 2021 года.

Ожидания по спаду ВВП в 2022 году 17 мая улучшили аналитики SberCIB — они прогнозируют спад 8% вместо прежней оценки 13%. При оптимистичном прогнозе инвестбанка экономика может упасть на 5%.

Прогнозные оценки также обновил Центр макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования (ЦМАКП, его аналитиков Минэкономки привлекало к обсуждению своего прогноза). ЦМАКП ждет инфляцию 17–20% на конец этого года и 8–8,3% — на конец следующего. При этом ключевым

социальным риском аналитики центра считают скачок безработицы работников массовых профессий. «Необходимы как программы стимулирования сохранения занятости на предприятиях по образцу, успешно реализованных в период пандемии, так и дополнительные действия, направленные на максимальное стимулирование самозанятости и снижение нагрузки на малый бизнес в сферах, где возможно расширение спроса на труд (торговля, сервис и другие)», — отмечают они. В ЦМАКП прогнозируют уровень безработицы в диапазоне 6,8–7% в среднем в 2022 году, в Минэкономике — 6,7%.

Знакомый с обсуждением прогноза в Минэкономразвития эксперт, управляющий директор по макроанализу и прогнозированию «Эксперт РА» Антон Табах, считает, что в целом прогноз министерства выглядит достаточно взвешенным с учетом очень высокой неопределенности. «При адекватной структурной трансформации и без тотального падения экспортных доходов, скорее всего, экономика сможет выйти из рецессии за два года, как прогнозирует Минэк. Экономика России инерционна, и ее сложно подорвать, о чем свидетельствуют результаты пандемийного 2020 года. А вот рост, заложенный в 2024–2025 годах, выглядит крайне оптимистичным», — сказал он РБК.

## **10.2 Основные тенденции социально-экономического развития Республики Татарстан в январе 2022 года**

Современный Татарстан – это один из самых успешных регионов, где регулярно возводятся жилые комплексы, промышленные, торговые и общественные здания, спортивные и развлекательные сооружения.

Республика Татарстан по основным макроэкономическим показателям сохраняет за собой лидирующие позиции среди регионов Российской Федерации. По объему валового регионального продукта республика занимает 7 место среди субъектов Российской Федерации, по промышленному производству и строительству – 5 место, инвестициям в основной капитал и вводу жилья – 6 место, сельскому хозяйству и обороту розничной торговли – 7 место.

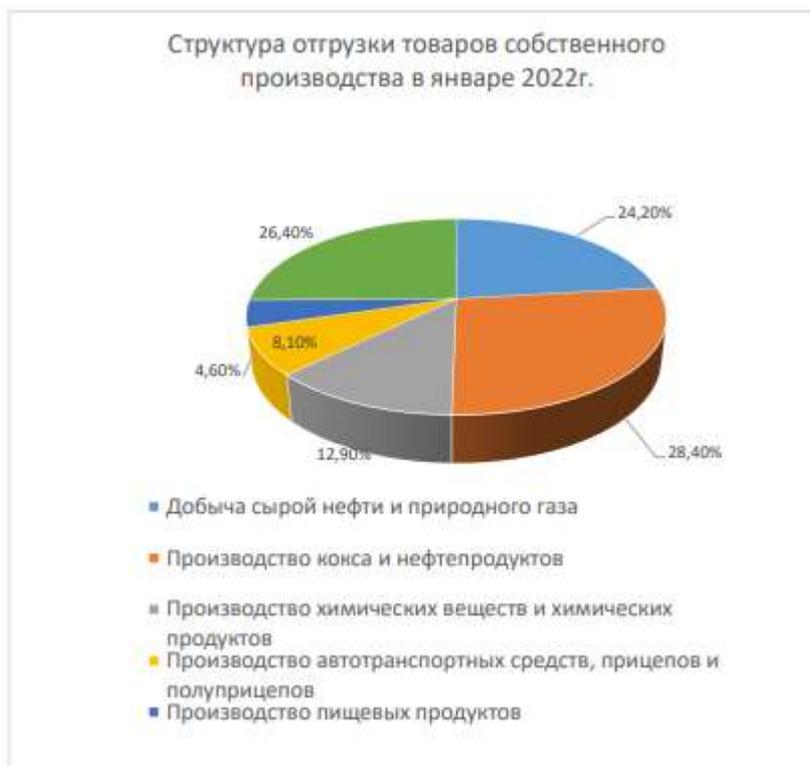
Производство товаров и услуг.

В январе 2022г. оборот организаций всех видов деятельности составил 690,4 млрд. рублей, что на 33,1% больше показателя января 2021 года.

Индекс промышленного производства в январе 2022г. по сравнению с январем 2021г. составил 114,1%. Индексы промышленного производства по видам экономической деятельности в январе 2022г. по сравнению с аналогичным периодом 2021г. составили: добыча полезных ископаемых - 109,0%; обрабатывающие производства - 118,2%; обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха - 103,7%; водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений - 109,9%.

В январе 2022г. предприятиями (организациями) республики по видам деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» было отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на 370,6 млрд. рублей.

По сравнению с январем 2021г. рост составил 55,9%. Наибольший удельный вес в общем объеме отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами имеют следующие виды деятельности: добыча сырой нефти и природного газа – 24,2%, производство кокса и нефтепродуктов – 28,4%, производство химических веществ и химических продуктов – 12,9%, производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – 8,1%, производство пищевых продуктов – 4,6%.



#### Строительство

Объем работ, выполненных собственными силами, по виду деятельности «строительство», в январе 2022г. составил 14,4 млрд. рублей, или 98% к уровню января 2021г.

За январь 2022г. организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства, выполнено работ по виду деятельности «строительство» на 5,0 млрд. рублей, или 90,3% к уровню января 2021г.

#### Жилищное строительство

В январе 2022г. в Республике Татарстан предприятиями, организациями и населением введено 397,5 тыс. кв. метров общей площади жилья, что составило 146,0% к уровню января 2021г.

Предприятия и организации республики сдали в эксплуатацию 3308 квартир общей (полезной) площадью 168,8 тыс. кв. метров.

Индивидуальное жилищное строительство. Населением республики построено в январе 2022г., по данным органов исполнительной власти городов и районов, 1348 индивидуальных жилых дома общей площадью 228,7 тыс. кв. метров, что составило 57,5% от общей площади жилья, введенного в республике. Средняя площадь одного индивидуального жилого дома составила 169,7 кв. метра.

Строительство объектов социально-культурной сферы. В январе 2022г. в Республике Татарстан введено в эксплуатацию:

	Введено в январе 2022г.	В % к январю 2021г.
Больничные организации, коск	147	-

#### Коммунальное строительство

В Республике Татарстан в январе 2022г. введены канализационные сети протяженностью – 3,3 км.

#### Сельское хозяйство

Производство продукции сельского хозяйства. Объем продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, население, крестьянские (фермерские) хозяйства и индивидуальные предприниматели) в январе 5 2022г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 15,3 млрд рублей, в сопоставимых ценах к уровню января 2021г. – 100,1%.

Производство продукции растениеводства в 2021г. по сравнению с 2020г. сократилось на 38,7%; производство продукции животноводства выросло на 0,1%. В 2021г. в сопоставимой оценке к уровню 2020г. производство продукции в сельскохозяйственных организациях снизилось на 23,4%, в крестьянских (фермерских) хозяйствах и у индивидуальных предпринимателей – на 27,2%, в хозяйствах населения – на 13,3%. В 2021г. на долю сельскохозяйственных организаций приходилось 48,6% продукции сельского

хозяйства, хозяйств населения – 41,4%, крестьянских (фермерских) хозяйств и индивидуальных предпринимателей – 10%.

#### Животноводство

Поголовье крупного рогатого скота на конец января 2022г. в хозяйствах всех категорий (сельскохозяйственных организациях, хозяйствах населения, фермерских хозяйствах и у индивидуальных предпринимателей), по расчетным данным, насчитывало 925,6 тыс. голов (на 4,8% ниже аналогичного периода 2021г.), из него коров – 323,6 тыс. голов (на 3% меньше), свиней – 487,5 тыс. голов (на 2,6% меньше), овец и коз – 315,7 тыс. голов (на 2,1% меньше), птицы – 18308,9 тыс. голов (на 1,2% меньше).

В сельскохозяйственных организациях конец января 2022г. по сравнению с соответствующим периодом 2021г. поголовье крупного рогатого скота снизилось на 7,3% За январь 2022г. на одну корову в сельскохозяйственных организациях было надоено в среднем 573 кг молока, что на 6,9% больше показателя соответствующего периода 2021г. Яйценоскость кур-несушек б осталась на уровне аналогичного периода 2021 года и составила 27 штук яиц.

В январе 2022г. по сравнению с январем 2021г. в хозяйствах всех категорий, по отчетам и расчетным данным, выросло производство скота и птицы на убой (в живом весе) на 1,3%, производство молока – на 0,9%. Производство яиц сократилось на 4,1%. В сельскохозяйственных организациях в январе 2022г. по сравнению с соответствующим периодом 2021г. производство скота и птицы на убой (в живом весе) выросло на 2,5% (в январе 2021г. по сравнению с январем 2020г. спад на 5,6%), производство молока увеличилось на 1% (рост на 4%).

Производство яиц снизилось на 2,2% (рост на 2,8%). В январе 2022г. по сравнению с январем 2021г. в структуре производства скота и птицы на убой (в живом весе) в сельскохозяйственных организациях отмечалось увеличение удельного веса крупного рогатого скота. В январе 2022г. по сравнению с соответствующим периодом 2021г. в сельскохозяйственных организациях возросла отгрузка овощей на 13,5%, скота и птицы на – 3,4%, молока – на 2%, яиц – на 0,2%.

#### Транспорт

##### Грузовые перевозки

В январе 2022г. грузооборот автомобильного транспорта организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, всех видов деятельности, составил 955,2 млн т-км (132,4% к уровню соответствующего периода 2021г.).

##### Пассажирские перевозки

Пассажирооборот автомобильного транспорта общего пользования в январе 2022г. составил 92,0 млн пасс-км (96,4% к уровню соответствующего периода 2021г.).

#### Потребительский рынок

Оборот розничной торговли. В январе 2022г. оборот розничной торговли вырос по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 3,4% и составил 91,2 млрд. рублей. В январе 2022г. оборот розничной торговли на 92,7% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность в стационарной торговой сети (вне рынка); доля рынков в объеме оборота розничной торговли составила 7,3%.

В структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачные изделия в январе 2022г. составил 43,4%, непродовольственных товаров – 56,6%. В январе 2022г. населению республики оказано платных услуг на 29,5 млрд. рублей, что на 7,8% выше аналогичного показателя января 2021г.

В январе 2022г. в структуре объема платных услуг 79,8% приходился на долю шести видов услуг: коммунальные услуги - 27,9%, транспортные услуги – 13,7%, бытовые услуги – 14,3%, телекоммуникационные услуги - 8,5%, услуги системы образования – 9,8%, медицинские услуги – 5,6%.



Объём коммунальных услуг населению в январе 2022г. составил 8,3 млрд. рублей, или 113,5% в сопоставимых ценах к уровню января 2021г. Объём бытовых услуг населению в январе 2022г. составил 4,2 млрд. рублей, или 109,4% в сопоставимых ценах к уровню января 2021г.

В январе 2022г. в структуре объема бытовых услуг 83,8% приходился на долю четырех видов услуг: ремонт и строительство жилья и других построек – 39,5%, техническое обслуживание и ремонт транспортных средств, машин и оборудования – 29,9%, услуги парикмахерских – 9,4%, ритуальные услуги – 5,0%.

#### Индексы цен

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного или сезонного характера, в Республике Татарстан в январе 2022г. относительно предыдущего месяца сложился на уровне 100,7% (в январе 2021г. – 100,5%).

Индекс потребительских цен в январе 2022г. по сравнению с январем 2021г. составил 107,0%. Индекс цен производителей промышленных товаров в январе 2022г. по сравнению с январем 2021г. составил 135,4%, в том числе реализуемых на внутреннем рынке – 128,3%.

Индекс потребительских цен в январе 2022г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100,8%, в том числе на продовольственные товары – 101,5%, непродовольственные товары – 100,4%, услуги – 100,5%.

#### Уровень жизни

Начисленная номинальная среднемесячная заработная плата одного работника на предприятиях и в организациях республики, включая малое предпринимательство, в январе-декабре 2021г. составила 44934,4 рубля, или 113,2% по сравнению с соответствующим периодом 2020г.

Начисленная реальная среднемесячная заработная плата одного работника на предприятиях и в организациях республики, включая малое предпринимательство, в январе-декабре 2021г. составила 105,8% по сравнению с соответствующим периодом 2020г.

Численность работников, перед которыми имелась просроченная задолженность по заработной плате, на 1 февраля 2022г. составила 404 человека (0,04% от общей численности работающих в организациях республики, не относящихся к субъектам малого предпринимательства).

Просроченная задолженность по заработной плате (по данным, полученным от организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства) по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности составила на 1 февраля 2022г. 47125 тыс. рублей. Весь объем просроченной задолженности сложился из-за отсутствия собственных средств у предприятий и организаций.

#### Рынок труда

По данным обследований, проведенных Территориальным органом Федеральной службы государственной статистики по Республике Татарстан в среднем за ноябрь-декабрь 2021 года и январь 2022 года численность рабочей силы Республики Татарстан в возрасте 15 лет и старше составила 2 021,5 тыс. человек, из них 1 970,7 тыс. человек были заняты в экономике и 50,7 тыс. человек или (2,5%) от численности рабочей силы не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные). Уровень занятости населения составляет 62,1%.

Министерством труда, занятости и социальной защиты Республики Татарстан осуществляется мониторинг состояния рынка труда, в том числе сведений работодателей о высвобождении и введении режимов неполной занятости в соответствии с приказом Министерства труда и социальной защиты Российской Федерации от 26.01.2022 № 24 «О проведении оперативного мониторинга в целях обеспечения занятости населения».

С 30 марта 2020 года форма оперативного мониторинга реализуется на портале «Работа в России», который с начала 2022 года является составной частью единой цифровой платформы в сфере занятости и трудовых отношений «Работа в России» (далее – Единая цифровая платформа).

По данным Единой цифровой платформы на 9 февраля 2022 года численность работников, предполагаемых к увольнению в феврале-апреле 2022 года, составляет 2503 человека.

По состоянию на 9 февраля 2022 года в режиме неполной занятости работали 15 278 человек, из которых: 11 10 867 человек работали по инициативе работодателя неполный рабочий день (смену) и (или) неполную рабочую неделю; 3 234 человека находились в простое по вине работодателя; 1 177 человек находились в отпусках без сохранения заработной платы.

За январь 2022 года в органы службы занятости обратились по различным вопросам 4,4 тыс. человек, в том числе приняты на учет в качестве ищущих работу – 3,6 тыс. человек. За указанный период трудоустроены 1,8 тыс. человек, из которых 1,4 тыс. незанятых граждан. Уровень регистрируемой безработицы составил 0,52% от численности рабочей силы республики. Выше среднереспубликанского значения уровень безработицы в Тюлячинском (0,83%), Сабинском (0,74%), Аксубаевском (0,70%), Кайбицком (0,69%) и Верхнеуслонском (0,68%) муниципальных районах, в г. Казань (0,65%). Ниже среднереспубликанского значения уровень безработицы в Актанышском (0,20%), Мензелинском (0,22%), Тетюшском (0,22%), Лаишевском (0,24%) и Рыбно-Слободском (0,24%) муниципальных районах. Уровень регистрируемой безработицы по моногородам, следующий: г.Менделеевск – 0,27%; г.Набережные Челны – 0,37%; г.Чистополь – 0,38%; г.Нижнекамск – 0,45%; г.Елабуга – 0,66%; г.Зеленодольск – 0,81%; пгт Камские Поляны – 1,75%. 12 Средняя продолжительность безработицы по республике – 4,61 месяца.

Коэффициент напряженности на рынке труда на 1 февраля 2022 года составляет 0,19 чел. на 1 вакансию.

#### Демографическая ситуация

В демографической ситуации республики в январе-декабре 2021г. число умерших превышает число родившихся. Естественная убыль населения составила 19365 человек против 12678 человек в январе-декабре 2020г. Число родившихся уменьшилось на 662 человека, а число умерших выросло на 6025 человек.

Источник: [https://cesi.tatarstan.ru/rus/file/pub/pub\\_3181850.pdf](https://cesi.tatarstan.ru/rus/file/pub/pub_3181850.pdf)

### 10.3. Обзор российского рынка земельных участков сельскохозяйственного назначения

Землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, которые находятся за границами населенных пунктов, и которые предоставляются для нужд сельского хозяйства различным хозяйствующим субъектам. Земельные участки сельскохозяйственного назначения выступают как основное средство производства в сельском хозяйстве района, области и страны в целом. В составе земельного фонда сельскохозяйственного назначения Российской Федерации входят:

- сельскохозяйственные угодья – пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями;

- несельскохозяйственные угодья – земли, занятые коммуникациями, внутрихозяйственными дорогами, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от воздействия негативных природных, антропогенных и техногенных явлений, водными объектами, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

В мае 2021 года утверждена новая Государственная программа эффективного вовлечения в оборот земель сельскохозяйственного назначения и развития мелиоративного комплекса Российской Федерации, рассчитанная на 10 лет (2022-2031 гг.). Вместе с тем по итогам ее реализации планируется вовлечь в оборот дополнительно не менее 13,2 млн га неиспользуемых сельскохозяйственных земель, снизить износ мелиоративных систем в государственной собственности до уровня менее 30% и реализовать ряд других мероприятий.

Наибольшую долю в составе сельскохозяйственных угодий Российской Федерации занимает пашня 59%, а наименьшую – многолетние насаждения 1%.

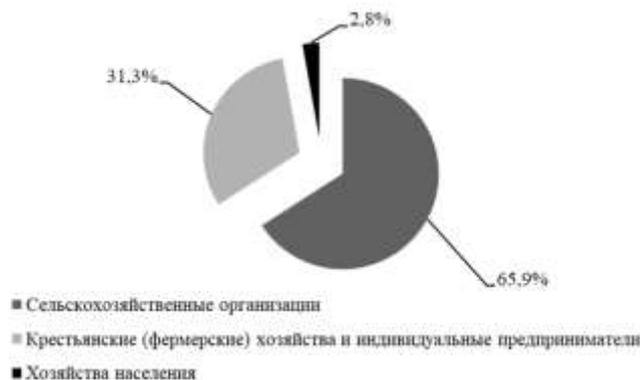
В состав категории земель сельскохозяйственного назначения входят земельные участки сельскохозяйственного назначения, ранее переданные в ведение сельских администраций и расположенные за границами населенных пунктов. С целью перераспределения земель на первом этапе земельной реформы эти земли изъяты у реорганизуемых сельскохозяйственных организаций для предоставления их гражданам. В общую площадь категории земель сельскохозяйственного назначения вошли площади, занятые земельными долями (в

том числе невостребованными), а также земельные участки, выделенные в счет земельной доли, права на которые не зарегистрированы в установленном порядке.

Наибольшие площади сельскохозяйственных угодий находятся в Приволжском 50958,4 тыс. га (25,8%), Сибирском 42824,5 тыс. га (21,6%), Южном 30703,6 тыс. га (15,5%) и Центральном 30296,3 тыс. га (15,3%) федеральных округах, составляя в сумме 78,2% всей площади сельскохозяйственных угодий в Российской Федерации.

Стоит отметить, что в динамике за период с 2011 по 2020 гг. в Российской Федерации наблюдается наибольшее увеличение площади сельскохозяйственных земель в Дальневосточном федеральном районе на 10418 тыс. га или на 5,2%, а наибольшее сокращение – в Сибирском федеральном округе на 6751,6 тыс. га или на 3,6%.

Структура посевной площади Российской Федерации в 2020 г. по категориям хозяйств представлена на рисунке.



Данные рисунка показывают, что в 2020 году наибольший удельный вес в общей структуре посевной площади Российской Федерации занимают сельскохозяйственные организации, производимые на них сельскохозяйственную продукцию 65,9%, а наименьший – хозяйства населения (личные подсобные хозяйства) 2,8%.

Какие именно сельскохозяйственные культуры засеивают те или иные хозяйства в целом по Российской Федерации в динамике за последние десять лет можно узнать из таблицы 5, сформированной по данным Росстата.

В динамике за 2011-2020 гг. в сельскохозяйственных организациях общая посевная площадь сократилась на 3965 тыс. га или на 7%, в том числе за счет сокращения посевов под кормовые культуры – на 4584 тыс. руб. или на 29,2%, под зерновые и зернобобовые культуры – на 1331 тыс. руб. или на 4,1%.

Посевная площадь под технические культуры в сельскохозяйственных организациях в целом по стране за последние десять лет увеличилась на 2054 тыс. га или на 24,2%. Стоит отметить, что технические культуры являются растениями, которые используются как сырьё для различных отраслей промышленности. Данный вид продукции не требует особого ухода по выращиванию богатого урожая.

Определяющим показателем для любого хозяйства является, конечно же, именно урожайность. Зависеть она может от разных факторов. Но одним из главных условий хорошего развития растений является, безусловно, правильный севооборот. В тех хозяйствах, где разработке структуры посевных площадей уделялось достаточно много внимания, под культуры всегда используются лучшие предшественники. В результате растения гораздо реже заражаются всевозможными бактериальными и грибковыми заболеваниями, а также меньше поражаются вредителями. Ведь в данном случае в почве не происходит накопления спор, вредных микроорганизмов или яиц и личинок насекомых.

Представленные Федеральной службой государственной статистики РФ данные свидетельствуют о том, что в основном урожайность сельскохозяйственных культур за последние годы увеличилась. Исключение составили выращивание сахарной свеклы и льна-долгунца.

Проводя анализ российского рынка земельных участков сельскохозяйственного назначения, следует учитывать ряд принципиальных особенностей. В первую очередь, нужно учитывать, что, несмотря на изменение ценовой политики на рынке земли, общее предложение о продаже земельных участков постоянно, и не привязано к увеличению или уменьшению стоимости сельхозугодий.

Ключевыми факторами, из которых формируется стоимость того или иного земельного участка, являются технологические особенности надела (состав и плодородность грунта напрямую влияют на то, какие сельхоз культуры можно выращивать на данном участке земли), а также географическое расположение надела, от которого напрямую зависят климат, расположение розы ветров, среднестатистическое количество осадков в данном регионе и т.д. К слову, при вложении значительного объёма труда и высоком инвестировании,

количество площадей, которые в итоге можно будет использовать для сельскохозяйственного производства, может быть значительно увеличено.

Но, несмотря на заметное оздоровление сельхоз отрасли, есть здесь и значительные проблемы, требующие скорейшего решения. И в основном они связаны со сложившейся политической ситуацией. Так, за первые полгода 2020 г. в рынок земли было инвестировано всего 3 миллиарда долларов, что стало худшим показателем в данной отрасли за последние 10 лет.

*Источник: <https://apni.ru/article/3998-sostoyanie-rinka-selskokhozyajstvennoj-zemli>*

Земля для России является не только экономическим или производственным фактором, но и социально-политическим, при чем последнее значение является наиболее важным. Рынок земли сельхоз назначения, на текущий момент, несмотря на всё возрастающее внимание со стороны государства, и регулярное повышение объёма дотаций отрасли, является достаточно плохо организованной и непрозрачной отраслью. Осложняется ситуация ещё и тем, что точное количество площадей, которые подходят или могут быть, в перспективе, переведены в категорию пригодных для сельхоз производства, неизвестно. Но несмотря на все эти трудности, данный сегмент рынка земли активно развивается. Об этом можно судить по всё возрастающему интересу к землям сельхоз назначения и о постоянном увеличении объёма продаж таких участков.

С каждым годом все возрастают площади земель, которые отводятся и используются для ведения сельского хозяйства. И это вполне закономерно, ведь учитывая плодородность и прекрасно подходящий для выращивания сельхоз культур климат, в большинстве регионов Российской Федерации, ведение сельского хозяйства является очень выгодным производством. Благодаря появлению все новых производителей и энтузиастов, желающих инвестировать в сельское хозяйство, и тем самым улучшить благосостояние отрасли, российский рынок земли сельхоз назначения активно развивается. Ежегодно в России, исходя из данных кадастровых служб, проводятся десятки тысяч сделок купли-продажи земли, и заметна тенденция к увеличению количества соглашений, которые приходятся именно на ту часть рынка земли, которая относится к землям сельхоз назначения. Предстоящее повышение цен на землю в начале сезона, с 1 мая 2022 года. Влияние политики на цены

Но, несмотря на заметное оздоровление сельхоз отрасли, есть здесь и значительные проблемы, требующие скорейшего решения. И в основном они связаны со сложившейся политической ситуацией. Так, за первые полгода в рынок земли было инвестировано всего 3 миллиарда долларов, что стало худшим показателем в данной отрасли за последние 10 лет.

Огромную роль в этом сыграла нестабильность национальной валюты (кризис 2014 год, скачки курсов 2016-2019 годов, пандемия 2020 года), а нестабильность на валютном рынке страны, неизбежно вносит значительные коррективы и на общее количество операций на земельном рынке. Значительный рост стоимости валюты, возникший в начале года, сказался и на повышении стоимости земельных участков, что в свою очередь снизило количество покупателей, желающих приобрести, либо же взять в аренду земли сельхоз назначения по значительно возросшим ценам. Результатом скачков рубля и огромного снижения количества сделок на рынке земли, стало сокращение общих объёмов продаж вдвое, в сравнении с аналогичным периодом в 2020 году. Это привело к значительному спаду в области инвестирования в земельные ресурсы. По причине столь нестабильной экономической ситуации, многие ранее заключенные договоренности даже были расторгнуты.

Проводя анализ российского рынка земельных участков сельхозназначения по состоянию на 2020 год (схож с 2017 годом), становится очевидным, что сделки по продаже или приобретению земельных участков составляют около 40% от всех сделок с землей, заключенных на территории Российской Федерации. На втором месте, после перехода участков в полную собственность путем приобретения, идет наследование земли. Данный показатель составляет около 30% от общего количества. Остальные же типы сделок на земельном рынке (переход земли в паевую собственность, долгосрочная, краткосрочная аренда и т.д.), составляющие остальные 30% от общего объёма всех операций с землей, это разнообразные мелкие сделки (по сумме площадей), которые в размерах страны, практически, не имеют особого значения и не способны повлиять на состояние рынка земли в целом. На сегодняшний день, из-за непростой ситуации на внешнеполитической арене, количество иностранных инвесторов, желающих вложить средства в развитие земель сельхоз назначения в долгосрочной перспективе, значительно снизилось. Цветочный бизнес: выращивание цветов в теплицах

По состоянию на 2021 год, общая площадь земельных участков составляет 168 миллионов гектар — это огромная территория. С учетом того, что во многих регионах России эти земли используются в сельхоз производстве до 70%, общая прибыль от ведения сельского хозяйства, на государственном уровне должна составлять баснословную сумму. Но, к сожалению, это не так, и в некоторых европейских странах, прибыльность одного гектара земли сельхоз назначения, превышает российские показатели до 7 раз. В первую очередь это вызвано тем, что сельскохозяйственная деятельность, на большинстве отечественных предприятий, осуществляется с использованием материально и технически устаревшей производственной базы, недостаточном

количестве высококлассных специалистов, и неправильном построении принципов ведения сельского хозяйства в качестве сырьевой базы.

Но чтобы понять истинное состояние российского рынка земли, необходимо детально рассмотреть его насущные проблемы. Для начала следует подойти к изучению цен на земли сельскохозяйственного назначения. По мнению экспертов, которые профессионально занимаются расчётом стоимости земли, в ближайшее время не стоит ожидать значительного скачка в росте цен на земельные участки. Это обусловлено тем, что основная часть земель сельхоз назначения находится в паевой или другой собственности обычных граждан, которые не так пристально следят за ситуацией на валютном рынке, и они не будут, в отличие от землевладельцев, которые занимаются торговлей земли профессионально, повышать стоимость на сельхоз угодья каждый день, подстраиваясь под курс рубля. Также заметна тенденция, когда стоимость земли стала повышаться в зависимости от регионального расположения. Так в южных регионах, средняя стоимость на земли сельхоз назначения, возросла до 23% в сравнении с 2020 годом, а земельные участки, расположенные в центральных регионах, подорожали, в среднем, на 14%. Кроме того, существует проблема устаревшего подхода к обработке земли - отрасли необходимо преобразование и совершенствование.

Первоочередными задачами являются замена материального и технического обеспечения, а также переход от производства исключительно сырья, до полной его переработки в конечный продукт, который будет интересен обширному кругу потребителей. Также необходимо введение единой государственной программы поддержки сельхозпроизводителей, по которой отрасль сможет поэтапно развиваться, следуя определенной в программе концепции развития.

Как следует из вышесказанного, регулярный мониторинг российского рынка земельных участков сельхоз назначения, является неотъемлемой составляющей успешного развития отрасли. Именно благодаря тщательному мониторингу рынка земли и анализу полученных показателей, становится возможным отслеживать динамику развития данной отрасли в целом. Проведение данной работы ясно показывает огромный потенциал российского рынка земли и его радужные перспективы. Но выход данной отрасли на должный уровень, невозможен без принятия эффективных федеральных и общегосударственных программ развития, отсутствие которых и является причиной спада инвестирования, снижения общего количества сделок на рынке земли и значительного спада полученной прибыли от реализации, или сдачи в аренду земельных участков.

*Источник: [http://ground-best.ru/analiz\\_runka](http://ground-best.ru/analiz_runka)*

В России не используется по назначению примерно 15 миллионов сельскохозяйственных земель и в 2022 году начала работать программа ввода таких участков в хозяйственный оборот. Об этом рассказал директор департамента растениеводства, механизации, химизации и защиты растений Минсельхоза Роман Некрасов на круглом столе в Совете Федерации 30 марта.

Член Комитета Совета Федерации по конституционному законодательству и государственному строительству Артем Шейкин отметил, что большой объем сельхозземель используется не по назначению, и спросил, что делается для того, чтобы исправить ситуацию.

«Значительная часть земель сельскохозяйственного назначения не используется. То есть по кадастровому учету это земли сельхозназначения, но на них продукция не производится. Количество таких земель, прежде всего пахотных, мы оцениваем примерно в 15 миллионов гектаров», — отметил Роман Некрасов.

При этом в последние годы площадь неиспользуемых земель сокращается, а с этого года работает госпрограмма по их вводу в продуктивный оборот, отметил он.

За ненадлежащее использование земель, если они порастают сорной травой и кустарником, на них устраивают свалки и так далее, предусмотрена ответственность. Привлекать к ответственности за такие нарушения имеют право надзорные органы, в том числе Россельхоз. «С одной стороны, за счет госпрограммы мы стимулируем активность по вводу таких земель в оборот и предоставляем соответствующие финансовые преференции за эту работу, а с другой стороны, если есть нарушения, за них наказывают», — сказал Некрасов.

В качестве крайней меры Законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» предусмотрено изъятие земель у нерадивых собственников. Есть ряд законодательных инициатив, которыми предлагается сократить срок наблюдения за использованием земли с трех до двух или полутора лет, напомнил представитель Минсельхоза. «Если уж человек в течение полутора или двух лет не может ничего сделать с землей, то нужно отдавать ее собственнику, который на ней сможет эффективно хозяйствовать», — пояснил он.

*Источник: <https://www.pnp.ru/economics/minselkhoz-15-millionov-gektarov-selkhozzemel-ne-ispolzuetnya.html>*

#### **10.4 Определение сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки.**

Земельные участки, расположены в Лаишевском муниципальном районе Республики Татарстан, в Никольском и Песчано-Ковалинском сельских поселениях, соответственно.

По результатам анализа наиболее эффективного использования объекта оценки, проведенного в соответствующем разделе, был сделан вывод о том, что наиболее эффективным является разрешенное использование – под ИЖС.

Таким образом, в рамках проводимого анализа рассматриваются следующие сегменты рынка:

- для земельных – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – под ИЖС, расположенные в Лаишевском муниципальном районе Республики Татарстан.

#### **10.5 Анализ фактических данных о ценах сделок (предложений) с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект с указанием интервала значений цен.**

Анализ соответствующего сегментов рынка недвижимости на момент оценки показал, что сегмент продажи сопоставимых с объектами оценки земельных участков в Лаишевском муниципальном районе Республики Татарстан достаточно развит.

В результате анализа были получены следующие предложения о продаже сопоставимых земельных участков. Данные по предложениям представлены в нижеследующей таблице. Источники информации: сайты <https://www.avito.ru/>, <https://www.domofond.ru/>, <https://kazan.cian.ru/>, <https://tatarstan.move.ru/> и другие.

**Таблица 10.1. Сведения о продаже сопоставимых земельных участках для объекта оценки**

№ п/п	Ссылка на объект-аналог	Текст объявления	Дата предложения	Адрес земельного участка	Категория	Площадь зем. участка, кв.м.	Стоимость участка, руб.	Стоимость 1 кв.м. участка
1	<a href="https://www.avito.ru/kamskoe_uste/zemelnye_uchastki/uchastok_166_ga_snt_dnp_24_27872190">https://www.avito.ru/kamskoe_uste/zemelnye_uchastki/uchastok_166_ga_snt_dnp_24_27872190</a>	Земля сельхозназначения 16,6 га. Находится вдоль асфальтированной дороги возле с. Красновидово, Камско-Устьинского района. С этого года можно строить дом до трёх этажей и площадью до пятисот квад. метров. Выращивать можно всё разрешённое. Можно содержать скот всех видов на мясо, молоко, и, т. д. Кад. номер 16:22:100405:293. Цена 50 000₽ за один га.	15.08.22	Республика Татарстан, Камско-Устьинский р-н, Красновидовское сельское поселение	СХЗ	166 000	830 000	5,00
2	<a href="https://www.avito.ru/aishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_66_ga_snt_dnp_74315314_1">https://www.avito.ru/aishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_66_ga_snt_dnp_74315314_1</a>	Продам 6-118 гектар земли сельхозназначения в Средне-Девятковском СП. Все в собственности. Остальные подробности по телефону	15.08.22	Республика Татарстан, Лаишевский р-н	СХЗ	66 000	600 000	9,09
3	<a href="https://www.avito.ru/aishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_13_ga_snt_dnp_15329834_77">https://www.avito.ru/aishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_13_ga_snt_dnp_15329834_77</a>	продам два участка земли сельхозназначения , недалеко д.Среднее девятово, рядом будет коттеджный поселок " Тридевятиково", документы готовы, собственник, выдел сделан, по 500000 р. за каждый участок, выписки ПЗЗ на руках. кадастровый номер 16:24:100502:325. другой участок 16:24:100501:856	15.08.22	Республика Татарстан, Лаишевский р-н	СХЗ	130 000	1 000 000	7,69
4	<a href="https://www.avito.ru/aishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_560g_a_snt_dnp_19215418_28">https://www.avito.ru/aishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_560g_a_snt_dnp_19215418_28</a>	Продается ровный прямоугольный земельный участок сельхоз назначения. Площадь 5.6 га. Находится рядом с посёлком ТЕТЕЕВО! Земля обрабатывается. Торг. Звоните!	15.08.22	Республика Татарстан, Лаишевский р-н	СХЗ	56 000	1 000 000	17,86
5	<a href="https://www.avito.ru/aishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_648_ga_snt_dnp_7492028_82">https://www.avito.ru/aishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_648_ga_snt_dnp_7492028_82</a>	Продам 6 гектар земли сельхозназначения в Средне-Девятковском СП. Все в собственности. Остальные подробности по телефону. Земля выделенная.	15.08.22	Республика Татарстан, Лаишевский р-н	СХЗ	64 800	500 000	7,72
6	<a href="https://www.avito.ru/aishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_58ga_snt_dnp_250439023_3">https://www.avito.ru/aishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_58ga_snt_dnp_250439023_3</a>	Стоимость 1 га (100 соток) 199т.р. Стоимость всего участка 1 154 000 руб. Цена актуальна только до 31 августа 2022 г.(из-за срочности) .Продам в Лаишевском районе на повороте в с. Курманаково в красивом, живописном месте земельный участок площадью 580 соток. До асфальта 200 метров. До газа и электричества 130 метров. Участок окружен деревьями и также на участке растут деревья. Местность идеально подходит под базу отдыха или усадьбу. Удобные и красивые подъездные пути. До Камы 1 км. На участке можно построить жилой дом до 600 кв.м.(Согласно 299 ФЗ от 21.07.2021 г., который вступил в силу 01.03.2022 г.). Земельный участок без ограничений, без обременений. В собственности.	15.08.22	Республика Татарстан, Лаишевский р-н	СХЗ	58 000	1 154 000	19,90
7	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_ucha">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_ucha</a>	Подается земля, срочно! Подробности по телефону.	15.08.22	Республика Татарстан, Лаишевский	СХЗ	50 000	2 100 000	42

№ п/п	Ссылка на объект-аналог	Текст объявления	Дата предложения	Адрес земельного участка	Категория	Площадь зем. участка, кв.м.	Стоимость участка, руб.	Стоимость 1 кв.м. участка
	<a href="#">stki/uchastok_5ga_snt_dnp_2483300414</a>			р-н, Егорьевское сельское поселение, с. Бима				
8	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_500ga_snt_dnp_1832901271">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_500ga_snt_dnp_1832901271</a>	Продам свою долю в пасеке. Пасека находится в Лаишевском районе, не далеко от села Обухово, в красивом и живописном месте, среди леса, вблизи реки Мёша. На территории пасеки имеется дом 70 кв.м., баня, два больших ангара, есть пруд с рыбой. Территория огорожена забором. Земля в аренде, сельхозназначение, под пчеловодческое хозяйство. Звоните, покажем в любое время. Продается вся Пасека, но возможно приобрести по долям. Нас четыре собственника. Кадастровый номер участка 16:24:24 03 01:347.	15.08.22	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, д. Обухово	СХЗ	50 000	1 500 000	30
9	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_573_ga_snt_dnp_238393383_0">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_573_ga_snt_dnp_238393383_0</a>	Продаётся участок сельхоз назначения, общей площадью 5.730га. Расположенный в Д. Беляков, рядом с поселком Кунтечи Лаишевского р-на Татарстан. Расстояние от Казани около 40 км. Кадастровый номер 16:24:050802:4138	15.08.22	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Никольское сельское поселение, д. Беляково	СХЗ	57 300	1 200 000	21
10	<a href="https://www.avito.ru/solbische/zemelnye_uchastki/uchastok_449_ga_snt_dnp_2464176_474">https://www.avito.ru/solbische/zemelnye_uchastki/uchastok_449_ga_snt_dnp_2464176_474</a>	Продаю 3 земельных участка сельскохозяйственного назначения, каждый площадью 449,4 соток (4,49га); т.е. 1 сотка по 2500руб. Плодотворная чёрная земля. Лаишевский район с.Кирби. Рядом: Столбище, Сокуры, Кабаны, река Мёша. Кадастровый номер 16:24:110302:342 (3) (4)	15.08.22	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Кирбинское сельское поселение, с. Кирби	СХЗ	44 940	1 123 500	25
11	<a href="https://www.avito.ru/solbische/zemelnye_uchastki/uchastok_45ga_snt_dnp_22364836_13">https://www.avito.ru/solbische/zemelnye_uchastki/uchastok_45ga_snt_dnp_22364836_13</a>	Участок, рядом с СНТ "Радист", Кирби. Кадастровый номер 16:24:110301:974. Звонить после 18.00.	15.08.22	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, садоводческое некоммерческое товарищество Радист	СХЗ	45 000	850 000	19
12	<a href="https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_126_ga_snt_dnp_2463725_416">https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_126_ga_snt_dnp_2463725_416</a>	✔ Продам участок сельхоз назначения. 👍 Земля обрабатывается, ровный участок. 🚗 Расстояние до Казани 50 км. 😊 До города Лаишево 12 км. 📄 Кадастровый номер: 16:24:080602:18. 📄 Кадастровый номер: 16:24:080602:101 ✨ Рядом деревня Чирпы. 🚗 Дорога до асфальта 50 метров. 🏡 Деревня активно развивается и застраивается. 📄 Межуем под необходимый для вас размер, от 1 Га. 💰 Цена 200 000 руб. за Га, при покупке от 10 Га, торг за опт. Продажа от собственника. менеджер по продажам. группы компании "Весна", Булат.	15.08.22	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Александровское сельское поселение	СХЗ	1 260 000	25 200 000	20
Минимальное								5
Среднее								19
Медианное								12
максимальное								42

Таким образом, диапазон цен на земельные участки сельхозназначения с разрешенным использованием – сельскохозяйственное производство, расположенные в непосредственной близости к населенным пунктам по состоянию на дату оценки, колеблется от 5 руб./кв.м. до 42 руб./кв.м. Среднее значение составляет 19 руб./м2, медианное – 12 руб./м2. По нашему мнению, значительная разница границ диапазона вызвана разницей в площади, местоположении относительно областного центра, наличием/отсутствием асфальтированных подъездных путей, наличием дополнительных построек, инвестиционной привлекательности и др.

Таблица 10.2. Сведения о продаже сопоставимых земельных участках для объекта оценки

№ п/п	Ссылка на объект-аналог	Текст объявления	Дата предложения	Адрес земельного участка	Категория	Площадь зем. участка, кв.м.	Стоимость участка, руб.	Стоимость 1 кв.м. участка
1	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_3ga_izhs_2523444734">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_3ga_izhs_2523444734</a>	Эксклюзивное предложение по приемлемой цене. В 27 км от Казани, продаётся практически полностью рабочая ферма с теплицами. На огороженной территории 3,39 Га. На территории имеется производственное помещение, дом для персонала, пункт охраны, функционирующая теплица 100х10,каркас теплицы 100х10. Вода, электричество проведены и установлены. УСПЕЙТЕ ЗАПИСАТЬСЯ НА ПОКАЗ, ПОКА ПРЕДЛОЖЕНИЕ АКТУАЛЬНО! ЗВОНИТЕ,ПОКАЖЕМ ВЛЮБОЕ ВРЕМЯ!	15.08.22	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Егорьевское сельское поселение, с. Егорьево, Дачная ул.	ЗНП	33 900	19 000 000	560,47
2	<a href="https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_80s_ot_izhs_245493494_3">https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_80s_ot_izhs_245493494_3</a>	Продам участок в Лаишевском районе РТ. Село ДЕРЖАВИНО. 80 сот. , под ИЖС . Один собственник. Без обременений и долгов.	15.08.22	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Державинское сельское поселение, с. Державино	ЗНП	8 000	1 700 000	212,50
3	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_1176_ga_izhs_201043507_8">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_1176_ga_izhs_201043507_8</a>	Расположен в Лаишевском р-не, Куюковское с/п, рядом с жилым массивом От собственника! Без комиссии! Продаётся Земельный участок 11,76 г в собственности Береговая зона	15.08.22	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Никольское сельское поселение	ЗНП	117 600	37 000 000	314,63
4	<a href="https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_2614ga_izhs_217693_1417">https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_2614ga_izhs_217693_1417</a>	Кадастровый номер:16:24:000000:2043. Вид разрешенного использования :Жилая застройка. Площадь 261 434 Квадратный метр. Совместное строительство коттеджного поселка	15.08.22	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Нармонка	ЗНП	261 434	26 000 000	99,45
5	<a href="https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_82">https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_82</a>	Земельный участок площадью 82 187 кв.м.,( 821 сот) , категория земли : земли населённых пунктов. Разрешённое использование : индивидуальные жилые дома.	15.08.22	Республика Татарстан, Лаишевский р-	ЗНП	82 100	16 399 000	199,74

№ п/п	Ссылка на объект-аналог	Текст объявления	Дата предложения	Адрес земельного участка	Категория	Площадь зем. участка, кв.м.	Стоимость участка, руб.	Стоимость 1 кв.м. участка
	<a href="#">1ga_izhs_200431506_2</a>	20 ТЫСЯЧ ЗА СОТКУ! Адрес: Республика Татарстан, Лаишевский район, Рождественское сельское поселение , село Рождествено. Все коммуникации в непосредственной близости от участка.К участку прилегает асфальтированная дорога. Сервитутов, проходящих через участок, а так же иных обременений не имеется! На фото обозначен.В продаже также участки от 693 сот. до 970 сот. (Выделены на фото) Есть участки как рядом с дорогой, так и в глубине Рядом расположены такие места как Нармонка, Сокуры, Именьково, Лаишево, Дятлово, Тангачи		н, с. Рождествено				
6	<a href="https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_1246ga_izhs_2430829734">https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_1246ga_izhs_2430829734</a>	Уважаемый покупатель! Напротив деревни Смолдеярово в Лаишевском районе предлагается живописный участок 12,5 га Добавь объявление в избранное, чтобы не потерять Вдоль дороги, рядом с участком, проходит ЛЭП и газ. Часть участка вплотную приложена к дороге, что обезопасит вас от выкупа перед вами площади другим лицом. Так же ловит связь LTE. Смолдеярово. Лаишевский район. Казань.	15.08.22	Республика Татарстан, Лаишевский район, Александровское сельское поселение	ЗНП	124 600	6 900 000	55,38
7	<a href="https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_19ga_izhs_2447539045">https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_19ga_izhs_2447539045</a>	Продам земельный участок в Лаишевском районе, Среднедевятовское сельское поселение, п. Смолдеярово. Земля ИЖС 19 га. Все коммуникации есть. Быстро застраиваемый поселок. Экологически чистый район. Рядом озеро, лес. До г. Казань 30 км, быстро можно доехать. Очень перспективное место. Покажем и расскажем в удобное для Вас время.	15.08.22	Республика Татарстан, Лаишевский район, Среднедевятовское сельское поселение, д. Смолдеярово	ЗНП	190 000	20 000 000	105,26
8	<a href="https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_940ga_izhs_1633407266">https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_940ga_izhs_1633407266</a>	Республика Татарстан, Лаишевский район, дер.Смолдеярово, прямоугольный земельный участок 94 004кв.м. (9,4 Га), под строительство индивидуальных жилых домов, первая линия от дороги, 6км от реки Кама, живописное место для строительства коттеджного поселка. Сам собственник, все документы готовы. Возникли вопросы - звоните. Слова для поиска: Смолдеярово, Лаишево, Чирпы, Именьково.	15.08.22	Республика Татарстан, Лаишевский район, д. Смолдеярово	ЗНП	94 000	16 000 000	170,21
9	<a href="https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_42ga_izhs_2505508673">https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_42ga_izhs_2505508673</a>	Продается участок под строительство ИЖС, малоэтажных и блокированных домов. Находится между Лаишево и п. Старая пристань. Рядом лес. До реки Камы (Старая пристань) 8 мин на авто. Асфальт до участка. Получено ПЗЗ. Возможно проведение газа.	15.08.22	Республика Татарстан, Лаишевский район, муниципальное образование	ЗНП	42 000	16 800 000	400,00

№ п/п	Ссылка на объект-аналог	Текст объявления	Дата предложения	Адрес земельного участка	Категория	Площадь зем. участка, кв.м.	Стоимость участка, руб.	Стоимость 1 кв.м. участка
		Возможно увеличение участка еще на 10 Га.		Город Лаишево, коттеджный пос. Лесные Поляны				
10	<a href="https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_42_ga_izhs_2365159157">https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_42_ga_izhs_2365159157</a>	Успейте купить земельные участки по выгодной цене в живописном и экологически чистом месте!!! Продам земельный участок ИЖС площадью 4,2 га в Лаишевском муниципальном районе . Все коммуникации (газ, свет, вода), отличные дороги !!! Круглый год доступ к участкам. Одна сторона участка граничит с лесополосой, переходящей в большой смешанный лес. Другая сторона примыкает к асфальтированной дороге. Участки ровные, правильной формы. Напротив идет строительство коттеджного посёлка. Для жизни и деятельности выгодно месторасположение с учетом строительства рядом магистрали Москва-Казань-Екатеринбург. Рядом п. "Старая пристань" . Камское море. Участки без ограничений, обременений, арестов, зарегистрированные в Регпалате. Цена - 2500т.р. за 1 га. Также в продаже смежные участки 4 га, 6,2 га - ИЖС; 13 га - сельхозназначения - 600т.р. за 1га. Специализируемся по участкам ИЖС, сельхоз. и пром.назначения в Лаишевском, Верхнеуслонском направлении. Рассматриваем обмен земельных участков на коммерческую и жилую недвижимость.	15.08.22	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, муниципальное образование Город Лаишево	ЗНП	42 000	10 500 000	250,00
11	<a href="https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_5ga_izhs_2332696284">https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_5ga_izhs_2332696284</a>	Участок 5 га ИЖС находится в новой перспективной части Лаишево ( восточное Лаишево) в близи р. Кама. Вне зоны возможного подтопления!!! Сейчас очень активно осваивается!!! Проводится газ, электричество есть. Удобное место для строительства домов, коттеджей или баз отдыха. Стоимость 21 млн. Дополнительную информацию кадастровый номер, документы предоставлю. Не исключён не большой торг!!! Собственник. Срочно!!!	15.08.22	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, муниципальное образование Город Лаишево, город Лаишево	ЗНП	50 000	21 000 000	420,00
12	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_716_ga_izhs_2516073314">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_716_ga_izhs_2516073314</a>	Продается земельный участок под коттеджный посёлок 7,1 гектар (состоит из двух смежных) Лаишевский район, Егорьевское сельское поселение, с. Бима. Все коммуникации, технические условия. Назначение: ИЖС	15.08.22	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Егорьевское	ЗНП	71 600	30 000 000	418,99

№ п/п	Ссылка на объект-аналог	Текст объявления	Дата предложения	Адрес земельного участка	Категория	Площадь зем. участка, кв.м.	Стоимость участка, руб.	Стоимость 1 кв.м. участка
		<p><b>ПРИЕМУЩЕСТВА:</b> - экологически чистый район; - активно развивающееся направление; - удобная транспортная развязка; - 20 мин от центра Казани; - развитая инфраструктура (школа, детский сад, магазины); Кадастровые номера участков 16:24:070807:606 площадь участка 400 сот. 16:24:070807:607 площадь участка 316 сот. Отличное вложение, готовый инвестиционный проект!!!!</p>		сельское поселение				
Минимальное								55
Среднее								267
Медианное								216
максимальное								560

Таким образом, диапазон цен на земельные участки земель населенных пунктов под ИЖС, расположенные в Лаишевском муниципальном районе Республики Татарстан, по состоянию на дату оценки, колеблется от 55 руб./кв.м. до 560 руб./кв.м. Среднее значение составляет 267 руб./м<sup>2</sup>, медианное – 216 руб./м<sup>2</sup>. По нашему мнению, значительная разница границ диапазона вызвана разницей в площади, местоположении относительно близлежащих населенных пунктов, местоположении относительно областного центра, наличием/отсутствием асфальтированных подъездных путей, наличием коммуникаций, наличием построек, инвестиционной привлекательности и др.

## 10.6 Анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

На спрос и цены земельных участков сельскохозяйственного назначения влияют следующие ценообразующие факторы:

1. Торг. Как правило, объекты предлагаются на продажу по завышенной цене, с учетом последующего торга между покупателем и продавцом. Официальная информация о размере скидки на торг на рынке недвижимости не публикуется в СМИ. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости и условиях сделок в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Размер скидки на торг устанавливается непосредственно в ходе переговоров потенциального покупателя и продавца и зависит от цены сделки, от технических характеристик объекта недвижимости, условий сделки и т.д.

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>2</sup>
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	0,85	0,96	0,91
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную 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	0,88	0,95	0,92
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развития населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,88	0,96	0,92
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	0,83	0,96	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	0,76	0,93	0,85
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почвы, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,68	0,93	0,81
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,83	0,94	0,89

На достаточно активном рынке для земельных участков сельскохозяйственного назначения интервал значений данного фактора может варьироваться в диапазоне от -7% до -32%. (Интервал значений принят на основании рекомендаций исследования «СтатРиелт» на 01.07.2022г.)

2) Оцениваемое право. По данным анализа предложений, можно сделать вывод, что основным видом права на земельные участки в Республике Татарстан является право собственности. На рынке также присутствуют предложения по продаже земельных участков на правах долгосрочной аренды. Из этого следует, что участники рынка при размещении объявлений, как правило, указывают правовой статус объекта недвижимости.

Необходимо отметить, что во многих случаях невозможность приобрести землю в собственность является серьезным препятствием для осуществления планов компаний. В первую очередь это связано с тем, что для иностранных инвесторов отсутствие права собственности на земельный участок часто является причиной для отказа входить в проект или приобретать готовый инвестиционный объект.

При этом очевидно, что рынок оздоровился после затяжных глобальных экономических потрясений, стал активно повышать качество выставляемых на продажу земельных участков (наиболее полный пакет документов, дающий возможность в минимальные сроки провести сделку, самостоятельный сбор продавцом дополнительной разрешительной документации, разрешение вопросов с обременением и пр.). На такие качественные и максимально укомплектованные объекты потенциальный спрос постоянно растет. В целом, на рынке присутствуют три основных вида права. Это право собственности, право долгосрочной аренды и право краткосрочной аренды. Как правило, право долгосрочной аренды передается вместе с построенными на земельных участках объектами недвижимости. Далее собственник здания может в соответствии с законодательством либо выкупить земельный участок (оформить на него права собственности), либо далее арендовать.

На правах собственности продаются земельные участки как свободные, так и застроенные. Право краткосрочной аренды, как правило, продается для реализации на этих земельных участках инвестиционных проектов по строительству объектов определенного назначения. На практике данные границы в стоимости, обусловленные различием вида прав, достаточно размыты. Это обусловлено тем, что практически все земельные участки продаются и покупаются главным образом для реализации каких-то инвестиционных

целей – т.е. для строительства каких то объектов. Сроки реализации таких проектов, как правило, вполне уместаются в сроки, определенные договорами краткосрочной аренды – после окончания которой производится переоформление права либо на долгосрочную аренду, либо на собственность. Стоимость на услуги по переоформлению различных прав собственности в другие – в условиях дорогой городской земли – мизерные по сравнению со стоимостью земельных участков, и поэтому фактически не влияют на их цену. Минусом краткосрочной аренды является зависимость от внешнеэкономических и политических условий. Плюсом является прозрачность дальнейшей судьбы участка – как правило, такие права продают, когда имеется полное представление о наличии и/или возможности подключения к коммуникациям, об объектах, которые там будут/могут быть построены – с учетом всех коммуникативных, градостроительных и прочих ограничений.

Права собственности и долгосрочной аренды, напротив, имеют зеркально отображенные плюсы и минусы. Так, скажем, покупатель участка может в последний момент узнать, что на нем недопустимо строить многоэтажный дом – например, из-за близости к охранной зоне промышленного предприятия или из-за отсутствия возможности подключения к внешним сетям канализации. Но при изменении, например, внешних условий финансирования, он может отложить строительство на неопределенный срок. Тем не менее, в теории, наиболее дорогим правом является право собственности, далее следует право долгосрочной аренды, и наименее ценным правом является право краткосрочной аренды.

По информации Ассоциации Статриелт на 01.01.2022г., корректирующие коэффициенты для различных видов оформленных прав на земельные участки составляют:

№	Земельный участок (категория, разрешенное использование), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Норма границ	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов для размещения торговых, административных, культурных и других объектов с целью коммерческого назначения, а также для смешанной застройки	0,73	0,83	0,81
2	Земли населенных пунктов под индустриальное строительство	0,86	0,97	0,92
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры	0,75	0,94	0,85
4	Земли сельскохозяйственного назначения	0,59	0,67	0,73
5	Для других целей	0,79	0,88	0,79
*Положение не для аренды земельных участков с соотношением на 100 аренды на 40 лет				
6	* сроком аренды 49 лет; собственнику расположенный на участке жилой и садовый; для размещения линейных объектов коммуникаций; для сельскохозяйственного производства; для других целей			1,00
7	* сроком аренды до 29 лет для размещения объектов капитального строительства с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору, если на участке нет зарегистрированных объектов недвижимости, в том числе объектов незавершенного строительства, а также с меньшим сроком действия договора аренды (не менее 2/3 общего срока по договору); если на участке расположены зарегистрированные объекты недвижимости, в том числе незавершенные строительные объекты	0,73	0,91	0,83
8	* сроком аренды до 39 лет; участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,76	0,93	0,85
9	* сроком аренды до 5 лет; участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,25	0,51	0,38

3) Местоположение. Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его конечную рыночную стоимость. Влияние данного фактора сугубо индивидуально и определяется в каждом конкретном случае на основании тщательного анализа характеристик оцениваемого объекта и сопоставимых объектов сравнения.

Для земельных участков для сельскохозяйственного производства интервал значений корректирующих коэффициентов принят на основании рекомендаций «Справочника оценщика недвижимости -2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018 г.:

Матрицы коэффициентов

Таблица 16

Земельные участки под пашню	Удаление объекта оценки от общецентра, м	Удаление аналога от общецентра, км			
		у границы	< 30	30-70	>70
Удаление объекта оценки от общецентра, м	у границы	1,00	1,19	1,37	1,61
	<30	0,84	1,00	1,15	1,39
	30-70	0,73	0,87	1,00	1,18
	>70	0,62	0,74	0,85	1,00

4) Площадь. Общая площадь объекта недвижимости является одним из определяющих факторов формирования стоимости. Согласно общему правилу рынка с ростом масштаба объекта стоимость единицы, в

которой измеряется натуральная величина объекта оценки, снижается. То есть, с увеличением площади объекта стоимость 1 кв.м., при прочих равных условиях, снижается.

Интервал значений принят на основании рекомендаций «Справочника оценщика недвижимости -2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты» под ред. Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2018 г.:

**Матрицы коэффициентов**

Таблица 35

Площадь, га		Земельные участки под пашни				
		аналог				
		<10	10-30	30-100	100-1000	≥1000
объект оценки	<10	1,00	1,07	1,21	1,49	1,58
	10-30	0,93	1,00	1,13	1,39	1,48
	30-100	0,83	0,89	1,00	1,24	1,31
	100-1000	0,67	0,72	0,81	1,00	1,06
	≥1000	0,63	0,68	0,76	0,94	1,00

5) Коммуникации земельных участков. Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации.

Значения корректировок принимается на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2020. Часть 2. Земельные участки. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации» под редакцией Л.А.Лейфера, таблица 59:

Таблица 59<sup>18</sup>

Под индустриальную застройку	Аналог								
	Отсутствует уют	Э	Г	В, К, Т, Комме	Э, Г	Э, В, К, Т, Комме	Г, В, К, Т, Комме	Э, Г, В, К, Т, Комме	
Объект оценки	Отсутствует уют	0%	-15%	-14%	0%	-27%	-22%	-22%	-34%
	Э	18%	0%	1%	6%	-14%	-9%	-6%	-22%
	Г	16%	-1%	0%	5%	-15%	-11%	-9%	-23%
	В, К, Т, Комме	10%	-6%	-5%	0%	-19%	-15%	-14%	-27%
	Э, Г	37%	18%	18%	24%	0%	5%	6%	-9%
	Э, В, К, Т, Комме	30%	10%	12%	18%	-5%	0%	1%	-14%
	Г, В, К, Т, Комме	28%	9%	10%	16%	-6%	-1%	0%	-15%
	Э, Г, В, К, Т, Комме	51%	28%	30%	37%	10%	16%	18%	0%

6) Наличие подъездных путей с твердым покрытием.

Интервал значений принят на основании рекомендаций «Справочника оценщика недвижимости -2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты» под ред. Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2018 г.:

**Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по регионам России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 31.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Земельные участки под пашни</b>			
Отношение удельной цены земельных участков с твердым покрытием к удельной цене аналогичных участков с грунтовыми дорогами	1,20	1,12	1,28
<b>Земельные участки под кормовые угодья</b>			
Отношение удельной цены земельных участков с твердым покрытием к удельной цене аналогичных участков с грунтовыми дорогами	1,28	1,09	1,47

**10.7 Анализ ликвидности**

Согласно исследованиям Статриелт на 01.01.2022г. срок экспозиции для объектов, аналогичных оцениваемому, находится в интервале от 1 до 30 месяцев, среднее значение равно 13 месяцам.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал <sup>1</sup>

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>2</sup> , мес.	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населённых пунктов (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений)	2	9	5	4	5	6
2	Земельные участки населённых пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	2	13	7	6	8	9
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	5	18	10	8	11	13
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	1	30	13	11	14	17

Примечания:

Методическими рекомендациями Совета АРБ по оценочной деятельности «Оценка имущественных активов для целей залога» рекомендуется характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Предлагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации (Решением Совета АРБ от 18.08.2018 г. внесены уточнения в Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога» рекомендованные к применению решением Совета АРБ от 25.11.2011 г. в части уточнения уровней ликвидности в связи с примерными сроками реализации).

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев	1-3	4-9	10-18

Принимая срок экспозиции оцениваемого земельного участка на уровне 1-30 месяцев, в соответствии с предложенной градацией, ликвидность объекта оценки можно охарактеризовать как низкую.

## 11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В соответствии со стандартами оценки перед определением рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки, Оценщик обязан определить соответствие объекта его наилучшему использованию. При совпадении текущего и наилучшего использования дальнейшая оценка объекта производится в соответствии с его текущей функцией. В том случае, если при анализе будет выявлено несоответствие текущего использования наилучшему, дальнейшие расчеты необходимо провести с учетом наилучшего использования. Понятие наилучшего использования, применяемое в настоящем Отчете, определяется, как вероятное и разрешенное законом использование объекта с наилучшей отдачей (причем непременными являются условия физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий), которое обеспечит самую высокую текущую стоимость на дату оценки. Подразумевается, что определение наилучшего использования является результатом суждений Оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. На практике анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим категориям:

- быть физически возможным, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
- быть законодательно допустимым, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действия правовых ограничений, существующих либо потенциальных;
- быть финансово состоятельным, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с сумой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- быть максимально эффективным, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

Наилучшее и наиболее эффективное использование недвижимости способствует определению того использования, которое по проекту и расчетам дает самый высокий общий доход на инвестированный капитал. Типичными вариантами могут служить следующие альтернативы:

- Снос строения. Заключение анализа ННЭИ состоит в том, что существующие строения должны либо оставаться в прежнем состоянии и/или должны ремонтироваться, пока они продолжают вносить вклад в общую стоимость собственности либо быть снесены, когда доход от новой застройки будет больше, чем компенсация стоимости сноса существующих строений и затраты на строительство альтернативных объектов.
- Продолжение использования в том состоянии, в котором объект находится сейчас, как альтернатива сносу, существующие строения могли бы остаться в том состоянии в каком находятся сейчас,
- Изменение использования не реконструированного объекта недвижимости,
- Реконструкция или обновление.

На практике принцип НЭИ является исходной предпосылкой, на которой основывается выбор конкретного вида оцениваемой стоимости недвижимости и строится заключение об ее величине.

### ВЫВОДЫ НЭИ

На основании проведенного анализа изменение текущего использования объектов оценки представляется оценщикам финансово нецелесообразным. Учитывая спрос на рынке коммерческой недвижимости, наилучшим и наиболее эффективным использованием участков – под ИЖС.

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

### 12.1. Порядок проведения оценочных работ

В ходе выполнения оценочного задания работа проводилась по следующим основным направлениям:

- Заключение с заказчиком договора об оценке.
- Инспекция объекта оценки.
- Анализ предоставленных документов.
- Анализ рынка, к которому относится объект оценки.
- Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке.
- Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках каждого из подходов.
- Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки.
- Составление и передача заказчику отчета об оценке.

### 12.2. Обзор подходов к оценке

Процесс оценки осуществляется с применением трех подходов: затратного, сравнительного и доходного.

Доходный подход основывается на принципе ожидания, согласно которому потенциальный покупатель делает вывод о стоимости объекта оценки в зависимости от ожидаемой отдачи, которая может быть получена в будущем от владения имуществом.

Затратный подход основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит цену большую, чем цена воссоздания собственности, имеющей полезность, одинаковую с рассматриваемой собственностью.

Сравнительный подход основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за объект оценки больше, чем цена приобретения другой собственности, имеющей равную полезность. Данный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта, исходя из данных о совершаемых на рынке сделках. При этом рассматриваются сопоставимые объекты собственности, которые были проданы или, по крайней мере, предложены в продажу.

В случае проведения оценки земельных участков в рамках трёх подходов к оценке, в соответствии с Методическими рекомендациями об определении рыночной стоимости земельных участков (распоряжение от 6 марта 2002 г. № 568-р) обычно используют следующие подходы:

#### 12.2.1. Доходный подход

Доходный подход, отражающий позиции наиболее вероятного покупателя (инвестора). В рамках доходного подхода для оценки используются: метод капитализации земельной ренты, метод остатка для земли, метод предполагаемого использования.

1. Метод капитализации земельной ренты. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого участка. Метод предполагает расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком, определение величины соответствующего коэффициента капитализации и расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты, то есть определения на дату проведения оценки стоимости всех будущих, равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом, величин земельной ренты за равные периоды времени. В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

2. Метод остатка. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого участка улучшениями, приносящими доход. Метод предполагает расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных арендных ставок, расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени и расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

3. Метод предполагаемого использования. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Метод предполагает определение суммы и временной структуры: расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования, доходов от наиболее эффективного использования земельного участка и операционных расходов, необходимых

для получения доходов; определение ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок и расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Доходный подход базируется на прогнозировании будущих чистых доходов, которые может получить потребитель (инвестор) от функционирования оцениваемого объекта. Рыночная стоимость рассчитывается как текущая стоимость будущих чистых доходов.

При применении данного подхода анализируется способность недвижимости приносить определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от продажи. Таким образом, настоящий метод оценки подразумевает, что цена объекта на дату оценки, есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в будущем, после сдачи объекта в аренду или его продажи.

Для оценки стоимости доходной недвижимости применяют технику прямой капитализации и (или) дисконтирования. Прямая капитализация доходов обычно применяется для объектов, готовых к эксплуатации. Техника дисконтирования используется, если прогнозируемые денежные потоки неравномерны.

### 12.2.2. Затратный подход

Затратный подход практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка. Используются только элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка в методе остатка и методе выделения.

Определение рыночной стоимости земельного участка основывается на следующих принципах.

Принцип полезности — рыночную стоимость имеют земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени.

Принцип спроса и предложения — рыночная стоимость земельного участка складывается в результате взаимодействия спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей.

Спрос обычно принято характеризовать количеством объектов, которые покупатели готовы или могут купить в течение определенного промежутка времени по сложившейся на данное время рыночной стоимости. Предложение характеризуется количеством объектов, предложенных к продаже на рынке в настоящий момент по конкретной цене. Соотношение спроса и предложения определяет уровень цен на равновесном земельном рынке.

В неравновесных условиях переходной экономики, характерных для России, этот принцип часто не оказывает существенного влияния, поскольку спрос и предложение в значительной степени регулируются административно, часто за счет существенного занижения цены предложения земельных участков.

Принцип замещения — рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятных затрат на приобретение объекта эквивалентной полезности.

Данный принцип предполагает наличие вариантов выбора для покупателя, т.е., стоимость объекта недвижимости (земельного участка) зависит оттого, имеются ли на рынке аналогичные объекты или объекты, заменяющие данный. Принцип показывает, что стоимость данного объекта не должна превышать затрат на приобретение на рынке аналогичного объекта (земельного участка). Следовательно, стоимость конкретного земельного участка определяется наименьшей ценой, по которой можно приобрести аналогичный земельный участок, обладающий такими же основными показателями, включая потенциальную полезность и доходность.

Принцип ожидания — величина рыночной стоимости земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения ренты от него.

Величина рыночной стоимости земельного участка зависит от дохода, остающегося после оплаты факторов производства, привлеченных к земельному участку для предпринимательской деятельности.

Данный принцип показывает, что стоимость объекта недвижимости — текущая стоимость всех будущих доходов, полученных от его использования (включая продажу и стоимость объектов недвижимости, прежде всего земельных участков), — постоянно растет в силу увеличения спроса и ограничения предложения. Однако этот принцип не означает, что владелец недвижимости (земельного участка) в буквальном смысле должен ждать повышения цены недвижимости или доходности от сдачи ее в аренду. Он лишь отражает то, что использование объекта недвижимости, земли, принципиально носит длительный характер. Поэтому при оценке объекта недвижимости следует помнить, что его стоимость далеко не всегда равна той средней цене, которая сложилась на рынке для аналогичных объектов к моменту оценки. Текущая стоимость всей суммы доходов может оказаться и существенно более высокой.

Принцип соответствия — оцениваемый объект (участок земли) имеет наивысшую стоимость при условии его некоторого сходства с окружающими объектами по использованию, по размеру и стилю, при минимальных затратах на его освоение. Иначе говоря, если все экономические факторы, обуславливающие максимальную полезность и доходность данного участка, сбалансированы наилучшим образом. Таким образом, для данного земельного участка и объекта недвижимости, расположенного или создаваемого на нем, должны быть

достигнуты условия соответствия затрат на его приобретение и освоение и стоимости или доходности созданного на нем объекта недвижимости. Один из критериев проверки соответствия оценки земельного участка данному принципу — доля стоимости собственно земельного участка в общей стоимости объекта недвижимости, расположенного на нем.

Реализация данного принципа, позволяет выделить из общей стоимости объекта недвижимости стоимость собственно земельного участка.

Принцип наиболее эффективного использования — рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования.

Данный принцип позволяет оценить максимальную возможную величину земельной ренты от данного земельного участка независимо от того, застроен участок или нет и какое здание или сооружение на нем находится в момент оценки.

Величина рыночной стоимости земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (дата проведения оценки).

Выбор того или иного подхода для оценки осуществляется, исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в представленной информации.

### 12.2.3. Сравнительный подход

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на сравнении Объекта оценки с объектами – аналогами Объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом – аналогом Объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный Объекту оценки по основным экономическим, материальным и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п.14 ФСО №1).

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ Объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;
- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Наименование метода	Указание на применение или отказ от применения	Обоснование применения или отказа от применения
Метод сравнения продаж	Применяется	Данный метод применяется при наличии «рыночных индикаторов», свидетельствующих о существовании «активного рынка» земельных участков в соответствующем регионе. Активный рынок – это рынок, где соблюдаются все нижеперечисленные условия: объекты сделок на рынке являются однородными; обычно в любое время могут быть найдены желающие совершить сделку продавцы и покупатели; информация о ценах является общедоступной. Поскольку рынок продажи земельных участков в республике достаточно развит, в рамках настоящего Отчета, <b>был применен метод сравнения продаж.</b>
Метод выделения	Не применяется	Метод выделения применяется для застроенных участков. Данный метод не применяется из-за отсутствия информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными объектам недвижимости, включающим в себя оцениваемый земельный участок.
Метод распределения	Не применяется	Метод распределения применяется для застроенных участков. Применение данного метода Исполнитель считает некорректным, в связи с отсутствием информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичным объектам недвижимости, включающим в себя оцениваемый земельный участок.

Наименование метода	Указание на применение или отказ от применения	Обоснование применения или отказа от применения
Метод капитализации дохода	Не применяется	Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка. Отсутствие достаточного объема рыночной информации о предложениях схожих земельных участков в аренду не позволяет использовать этот метод.
Метод остатка	Не применяется	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – наличие улучшений, приносящих доход либо возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Не применяется из-за большого количества допущений в расчетах.
Метод предполагаемого использования	Не применяется	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Применяется, как правило, если текущее использование земельного участка не совпадает с наиболее эффективным.

### 12.3 Обоснование выбора подходов и методов

Согласно п. 8И ФСО №3 оценщик должен обосновать применение подходов об оценке: «...описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке. В отчете должно быть описано обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов...».

На основании анализа имеющихся данных сделаны следующие выводы:

**Затратный подход.** Затратный подход не применяется для самостоятельной оценки земельных участков, так как земельные участки являются невозобновляемым активом и не подверженным износу, земля нерукотворна и не может быть воспроизведена физически. Учитывая вышеизложенное, Оценщик отказывается от применения затратного подхода в отношении Объектов оценки.

**Сравнительный подход.** В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки (п.14 ФСО №1).

Исходя из анализа структуры объектов оценки, качества и количества исходной информации по объектам оценки, методологических положений оценки имущества, целей и задач оценки, Оценщик считает обоснованным для определения стоимости объектов оценки применение сравнительного подхода.

Применение сравнительного подхода обусловлено тем, что оценщик располагает достоверной и доступной информацией о ценах и характеристиках объектов, выставленных на продажу аналогичных оцениваемым объектам, имеющим сопоставимое местоположение. Наличие такой информации позволило оценщику применить сравнительный подход для оценки объектов недвижимости (**метод корреляционно-регрессионного анализа**).

**Доходный подход.** Согласно п.23 ФСО №7 доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

Теоретически возможно применение доходного подхода путем расчета сравнительным подходом рыночной величины арендной платы за земельные участки, величины операционных расходов, ставки капитализации и определения рыночной стоимости земельных участков путем капитализации полученных чистых операционных доходов. Главная сложность при этом состоит в расчете ставки капитализации. Наиболее широко используемый метод кумулятивного построения грешит субъективизмом, а для применения наиболее достоверного метода рыночной экстракции недостаточно данных по парам «продажа-аренда» сопоставимых объектов. Учитывая вышесказанное, оценщик счел целесообразным отказаться от использования доходного подхода.

**Таким образом, учитывая выше сказанное, при оценке рыночной стоимости частей земельных участков применялся метод сравнения продаж.**

### 13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

#### **Определение стоимости земельных участков методом корреляционно-регрессионного анализа. КОРРЕЛЯЦИОННО-РЕГРЕССИОННЫЙ МЕТОД ИССЛЕДОВАНИЯ<sup>2</sup>**

Одним из методов моделирования экономических процессов является корреляционно-регрессионный метод исследования.

Моделирование представляет собой процесс выражения сложных взаимосвязанных экономических явлений средствами математических формул и символов. Сочетание качественного анализа с применением математических методов обеспечивает точность полученных результатов.

Выявление зависимости между признаками предполагает отбор факторов, влияющих на результативный признак, с помощью метода группировок.

Выбор формы связи осуществляется с помощью графического метода с построением уравнения связи — регрессионной модели.

Степень тесноты связи измеряется с помощью коэффициента корреляции с целью суждения об адекватности (соответствии) полученной экономико-математической модели данному экономическому процессу или явлению.

Расчет теоретических уровней состоит в том, чтобы по полученному уравнению регрессии или модели находить теоретические уровни, т.е. планируемые прогнозируемые показатели на предстоящий период.

Корреляционно-регрессионный метод исследования состоит как бы из двух этапов. К первому этапу относится корреляционный анализ, а ко второму — регрессионный.

Корреляционный метод анализа. Одной из особенностей корреляционной связи является то, что она не бывает функциональной, т.е. обнаруживается не в единичных случаях, а только в массовых наблюдениях и проявляется в среднем для совокупности изучаемых явлений.

Исходной информацией для корреляционного метода исследований служат эмпирические данные, полученные в результате применения элементарных приемов изучения взаимосвязей, т.е. сравнения и сопоставления параллельных рядов и применения метода группировок.

Выбор формы связи осуществляется с помощью графического метода с последующим нанесением на этот же график результатов, полученных на основании построенной корреляционно-регрессионной модели.

Исходные эмпирические (фактические) данные наносятся на график корреляционного поля и на основе графика делается вывод о

форме связи. На оси абсцисс откладываются факторные значения признака, а на оси ординат — результативные.

Построив график по эмпирическим значениям обоих признаков, можно сделать вывод о форме связи, ее направлении, а по разбросу точек — о тесноте связи между признаками. Далее необходимо аналитически убедиться, насколько высокая существует взаимосвязь между признаками.

Мерой существенности тесноты связи являются показатели ее оценки: линейный коэффициент корреляции при прямолинейной форме связи и корреляционное отношение при криволинейной форме связи.

Абсолютная величина коэффициента корреляции определяется по следующей формуле:

$$r = \frac{\sum xy - \frac{\sum x \sum y}{n}}{\sqrt{\left[ \sum x^2 - \frac{(\sum x)^2}{n} \right] \left[ \sum y^2 - \frac{(\sum y)^2}{n} \right]}}$$

Линейный коэффициент корреляции изменяется при прямой связи от 0 до (+1), а при обратной связи — от 0 до (—1). Если коэффициент корреляции равен нулю ( $r = 0$ ), то связи между признаками нет; если он равен единице с любым знаком ( $r = \pm 1$ ), то между признаками существует функциональная связь.

Чем теснее связь между признаками, тем ближе к единице будет значение линейного коэффициента корреляции, и наоборот.

<sup>2</sup> [https://studref.com/354758/statistika/korrelyatsionno\\_regressionnyy\\_metod\\_issledovaniya#601](https://studref.com/354758/statistika/korrelyatsionno_regressionnyy_metod_issledovaniya#601)

При наличии криволинейной связи коэффициент корреляции  $\eta$  недооценивает тесноту связи и, в некоторых случаях, дает неверное представление о степени тесноты связи, поэтому в случае криволинейной связи между признаками применяется корреляционное отношение ( $\eta$ ).

В основе исчисления корреляционного отношения при наличии криволинейной связи между признаками лежит правило сложения дисперсий, согласно которому общая дисперсия результативного признака может быть представлена как сумма двух дисперсий: внутригрупповой (остаточной)  $\sigma_{\text{ост}}^2$  и межгрупповой  $\sigma_{\text{г}}^2$ .

Корреляционное отношение ( $\eta$ ) представляет собой отношение дисперсий:

$$\eta = \frac{\sigma_{\text{г}}^2}{\sigma_y^2},$$

где  $\sigma_{\text{г}}^2$  — межгрупповая дисперсия;

$\sigma_y^2$  — общая дисперсия.

Общая дисперсия  $\sigma_y^2$  рассчитывается по формуле простой дисперсии и показывает величину вариации признака, обусловленную всеми факторами, влияющими на данный признак.

Межгрупповая дисперсия  $\sigma_{\text{г}}^2$  характеризует ту часть общей вариации признака, которая возникает в результате действия факторов, делящих совокупность на группы, поэтому ее еще называют факторной дисперсией. Межгрупповая дисперсия равна средневзвешенному квадрату отклонений групповых (частных) средних  $\bar{x}_i$  от общей средней ( $\bar{x}_{\text{общ}}$ ):

$$\sigma_{\text{г}}^2 = \frac{\sum (\bar{x}_i - \bar{x}_{\text{общ}})^2 \cdot n_i}{\sum n_i},$$

где  $n_i$  — численность единиц в  $i$ -й группе.

Внутригрупповая дисперсия, или остаточная  $\sigma_{\text{ост}}^2$  характеризует остаточную вариацию, обусловленную прочими случайными факторами, не связанными с делением совокупности на группы. Вычисляется она как средняя взвешенная из внутригрупповых дисперсий:

$$\sigma_{\text{ост}}^2 = \frac{\sum \sigma_i^2 \cdot f_i}{\sum f_i},$$

где  $\sigma_i^2$  — дисперсия признака внутри  $i$ -й группы.

Чем больше межгрупповая дисперсия  $\sigma_{\text{г}}^2$ , тем лучше проведена группировка. Поэтому межгрупповая дисперсия  $\sigma_{\text{г}}^2$  является критерием группирования для группировок с одинаковым числом групп.

Лучшей будет та группа, у которой величина  $\sigma_{\text{г}}^2$  больше.

Для нахождения общей дисперсии ( $\sigma_y^2$ ) необходимо воспользоваться правилом сложения дисперсий:

$$\sigma_y^2 = \sigma_{\text{ост}}^2 + \sigma_{\text{г}}^2.$$

$$\frac{\sigma_{\text{г}}^2}{\sigma_y^2}$$

Отношение  $\frac{\sigma_{\text{г}}^2}{\sigma_y^2}$  называется коэффициентом детерминации ( $K$ ) и

показывает, какую долю общей дисперсии составляет дисперсия под влиянием изучаемого фактора.

Корреляционное отношение характеризует криволинейную (нелинейную) взаимосвязь между признаками:

$$\eta = \sqrt{\frac{\sigma_{\text{г}}^2}{\sigma_y^2}} = \frac{\sigma_{\text{г}}}{\sigma_y}.$$

Коэффициент корреляции ( $\eta$ ) является мерой тесноты связи только для линейной формы связи, а корреляционное отношение — и для линейной, и для криволинейной форм связи.

При прямолинейной связи коэффициент корреляции по своей абсолютной величине равен корреляционному отношению:  $|\eta| = |\gamma|$ .

Регрессионный метод анализа. Результаты корреляционного анализа служат основой для проведения регрессионного анализа, позволяющего выразить аналитическую форму связи в виде теоретического уравнения регрессии.

Из построенной ранее эмпирической линии связи в корреляционном поле можно сделать вывод, что взаимосвязи между факторным и результативным признаками систематически нарушаются влиянием случайных факторов.

При проведении регрессионного анализа необходимо определить теоретическую линию связи, заменяющую эмпирическую ломаную линию, которая характеризовала бы форму зависимости признаков с помощью уравнения регрессии. Применяя способ наименьших квадратов (как для прямолинейной, так и для криволинейной связи), можно вычислить параметры уравнения  $a_0$  и  $a_1$  и подобрать такие их значения, при которых сумма отклонений значений признака от искомого теоретической линии будет минимальной, что достигается решением системы нормальных уравнений.

Смысл замены ломаной линии эмпирических значений признаков теоретической линией заключается в выравнивании эмпирической ломаной, которое позволяет отыскать в ее движении некоторую регулярность, закономерность. Такое выравнивание устраняет случайные колебания изучаемого признака, создающие изломы кривой, вскрывает общую тенденцию движения ряда и представляет значения показателя как его функцию:

$$\sum (y - \bar{y}_x)^2 \rightarrow \min.$$

Зависимости между признаками (факторными результативным) выражаются уравнениями прямой

линии  $(y_x = a_0 + a_1 x)$ , гиперболы

$$\left( y_x = a_0 + a_1 \frac{1}{x} \right), \text{ логарифмической кривой } (y_x = a_0 + a_1 \lg x), \text{ параболы}$$

2-го порядка  $(y_x = a_0 + a_1 x + a_2 x^2)$  и другими уравнениями.

Определить тип уравнения можно логическими, графическими или аналитическими методами.

Если результативный и факторный признаки изменяются одинаково, примерно в арифметической прогрессии, то это свидетельствует о наличии линейной связи между ними, а при обратной связи — криволинейной.

Если результативный признак увеличивается в арифметической прогрессии, а факторный значительно быстрее, то используется параболическая или степенная функции.

Степенная функция имеет вид:  $y = a_0 x^a$ ?

Параметр  $a$  у степенного уравнения называется показателем эластичности и показывает, на сколько процентов изменится  $y$  при возрастании  $x$  на 1 %. При  $x = 1$   $a_0 = y$ .

При помощи степенной функции определяют зависимость между фондом оплаты труда и выпуском продукции, связь между выпуском продукции и себестоимостью, уровнем издержек обращения и товарооборотом предприятия, сроками уборки и урожайностью и т.д.

Нахождение параметров теоретической линии связи адекватно выравниванию эмпирических данных для определения параметров модели (искомого уравнения регрессии)  $a_0$  и  $a_1$

Система нормальных уравнений для нахождения параметров линейной парной регрессии методом наименьших квадратов имеет следующий вид:

$$\begin{cases} na_0 + a_1 \sum x = \sum y; \\ a_0 \sum x + a_1 \sum x^2 = \sum xy, \end{cases}$$

где  $n$  — объем исследуемой совокупности (число единиц

$$a_0 = \frac{\sum y}{n}; \quad a_1 = \frac{\sum xy}{\sum x^2}.$$

наблюдения).

В уравнении регрессии параметр  $a_0$  показывает усредненное влияние на результативный признак неучтенных факторов; параметр  $f_{ij}$  — коэффициент регрессии показывает, насколько изменяется в среднем значение результативного признака при изменении факторного на единицу его собственного измерения.

$$\bar{y}_x = a_0 + a_1 x.$$

Полученное уравнение регрессии представляет собой статистическую модель экономического процесса, выраженного средствами математики.

Таким образом, основной смысл регрессионного анализа состоит в том, чтобы по полученному уравнению регрессии найти теоретические уровни  $y_x$ , которые могут служить прогнозируемыми показателями на будущий период.

Если специальные критерии значимости отвечают необходимым требованиям, то уравнение регрессии будет являться экономикоматематической моделью и пригодно к практическому применению.

Интерпретация моделей регрессии осуществляется методами той отрасли знаний, к которой относятся исследуемые явления, и начинается с выяснения, как факторные признаки влияют на величину результативного признака.

Чем больше величина коэффициента регрессии, тем значительнее влияние данного признака на моделируемый. Особое значение при этом имеет знак перед коэффициентом регрессии.

Если факторный признак имеет знак (+), то с увеличением данного фактора результативный признак возрастает. Если факторный признак имеет знак (—), то с его увеличением результативный признак уменьшается.

Методы изучения связи социальных явлений. Важной задачей статистики является разработка методики статистической оценки социальных явлений, которая осложняется тем, что многие социальные явления не имеют количественной оценки.

Оценка связей социальных явлений осуществляется на основе расчета и анализа специальных коэффициентов: ассоциации, контингенции, взаимной сопряженности, эластичности.

Коэффициенты ассоциации ( $K_{acc}$ ) и контингенции ( $K_{конт}$ ) применяются для определения тесноты связи двух качественных признаков, каждый из которых состоит только из двух групп. Для их вычисления строится таблица, которая показывает связь между двумя явлениями, каждое из которых должно быть альтернативным, т.е. состоящим из двух качественно отличных друг от друга значений признака (плохой, хороший; светлый, темный...).

Таблица 8.1

a	b	a + b
c	d	c + d
a + c	b + d	a + b + c + d

Коэффициент ассоциации вычисляется по формуле

$$K_{acc} = \frac{ad - bc}{ad + bc};$$

Коэффициент контингенции — по формуле

$$K_{конт} = \frac{ad - bc}{\sqrt{(a + b) \cdot (b + d) \cdot (a + c) \cdot (c + d)}}.$$

Коэффициенты ассоциации и контингенции изменяются в пределах (—1 -н +1), причем коэффициент контингенции всегда меньше коэффициента ассоциации.

Связь между зависимыми явлениями или процессами считается подтвержденной, если  $A. > 0,5$  или  $AG > 0,3$ .

Коэффициенты взаимной сопряженности Пирсона ( $AGP$ ) и Чупрова ( $A'ц$ ) применяются для определения тесноты связи в том случае, если каждый из качественных признаков состоит более чем из двух групп.

Коэффициенты определяются по следующим формулам соответственно:

$$K_{\Pi} = \sqrt{\frac{\varphi^1}{1 + \varphi^2}}; \quad K_{\text{ч}} = \sqrt{\frac{\varphi^2}{\sqrt{(k_1 - 1) \cdot (k_2 - 1)}}},$$

где  $\varphi^2$  — показатель взаимной сопряженности,

$k_1$  — число значений (групп) первого признака,  $k_2$  — число значений (групп) второго признака.

Для расчета коэффициента взаимной сопряженности необходимо построить вспомогательную таблицу.

Таблица 9.3

X	Y			Всего
	1	2	3	
1			%	пх
2				пх
3				"х
Итого	пу	пу	пу	п

$\varphi^2$  определяется как сумма отношений квадратов частот каждой клетки таблицы к произведению итоговых частот соответствующего столбца и строки минус 1:

$$\varphi^2 = \sum \frac{n_{xy}^2}{n_x n_y} - 1; \quad 1 + \varphi^2 = \sum \frac{\sum \frac{n_{xy}^2}{n_x}}{n_y} = \sum \frac{\sum \frac{n_{xy}^2}{n_y}}{n_x}.$$

Чем ближе величины  $K_{\Pi}$  и  $K_{\text{ч}}$  к 1, тем связь теснее или выше.

Частные коэффициенты эластичности ( $\varepsilon_x$ ) используются с целью расширения возможностей экономического анализа статистической модели экономического процесса или явления и определяются по формуле

$$\varepsilon_{x_i} = a_i \cdot \frac{\bar{x}_i}{\bar{y}},$$

где  $a_i$  — коэффициент регрессии при соответствующем факторном признаке;

$\bar{x}$  — среднее значение соответствующего факторного признака;

$\bar{y}$  — среднее значение результативного признака.

Коэффициент эластичности показывает, на сколько процентов в среднем изменится значение результативного признака при изменении факторного признака на 1%.

Из всей приведенной в разделе «Анализ рынка...» рыночной выборки сопоставимых объектов Оценщиком были выбраны все аналоги. В качестве дополнительных критериев, были учтены:

- для сельскохозяйственных земель – наличие построек (1 – нет, 2 – есть);
- земель населенных пунктов (под ИЖС) – инвестиционная привлекательность (1 – нет, 2 – есть) и необходимость перевода в другую категорию (1 – нет, 2 – есть).

Таблица 13.1 Сведения об объектах-аналогах для расчета стоимости земельных участков

№ п/п	Ссылка на объект-аналог	Площадь зем. участка, кв.м.	Инвестиционная привлекательность	Наличие построек	Стоимость участка	Стоимость 1 кв.м. участка
1	<a href="https://www.avito.ru/kamskoe_uste/zemelnye_uchastki/uchastok_k_166_ga_snt_dnp_2427872190">https://www.avito.ru/kamskoe_uste/zemelnye_uchastki/uchastok_k_166_ga_snt_dnp_2427872190</a>	166 000	1	1	830 000	5,00
2	<a href="https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_66_ga_snt_dnp_743153141">https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_66_ga_snt_dnp_743153141</a>	66 000	1	1	600 000	9,09
3	<a href="https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_13_ga_snt_dnp_1532983477">https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_13_ga_snt_dnp_1532983477</a>	130 000	1	1	1 000 000	7,69
4	<a href="https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_560_ga_snt_dnp_1921541828">https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_560_ga_snt_dnp_1921541828</a>	56 000	2	1	1 000 000	17,86
5	<a href="https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_648_ga_snt_dnp_749202882">https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_648_ga_snt_dnp_749202882</a>	64 800	1	1	500 000	7,72
6	<a href="https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_58g_a_snt_dnp_2504390233">https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_58g_a_snt_dnp_2504390233</a>	58 000	2	1	1 154 000	19,90
7	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_5ga_snt_dnp_2483300414">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_5ga_snt_dnp_2483300414</a>	50 000	2	1	2 100 000	42
8	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_500ga_snt_dnp_1832901271">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_500ga_snt_dnp_1832901271</a>	50 000	1	2	1 500 000	30
9	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_573_g_a_snt_dnp_2383933830">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_573_g_a_snt_dnp_2383933830</a>	57 300	2	1	1 200 000	21
10	<a href="https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_449ga_snt_dnp_2464176474">https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_449ga_snt_dnp_2464176474</a>	44 940	2	1	1 123 500	25
11	<a href="https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_45ga_snt_dnp_2236483613">https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_45ga_snt_dnp_2236483613</a>	45 000	2	1	850 000	19
12	<a href="https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_126_ga_snt_dnp_2463725416">https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_126_ga_snt_dnp_2463725416</a>	1 260 000	2	1	25 200 000	20

**Таблица 13.2 Сведения об объектах-аналогах для расчета стоимости части земельных участков с кадастровым номером 16:24:090704:367**

№ п/п	Ссылка на объект-аналог	Площадь зем. участка, кв.м.	Наличие построек	Стоимость участка	Стоимость 1 кв.м. участка
1	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_3ga_izhs_2523444734">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_3ga_izhs_2523444734</a>	33 900	2	19 000 000	560,47
2	<a href="https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_80sot_izhs_2454934943">https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_80sot_izhs_2454934943</a>	8 000	1	1 700 000	212,50
3	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_1176_ga_izhs_2010435078">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_1176_ga_izhs_2010435078</a>	117 600	1	37 000 000	314,63
4	<a href="https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_2614ga_izhs_2176931417">https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_2614ga_izhs_2176931417</a>	261 434	1	26 000 000	99,45
5	<a href="https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_821ga_izhs_2004315062">https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_821ga_izhs_2004315062</a>	82 100	1	16 399 000	199,74
6	<a href="https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_1246ga_izhs_2430829734">https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_1246ga_izhs_2430829734</a>	124 600	1	6 900 000	55,38
7	<a href="https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_19ga_izhs_2447539045">https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_19ga_izhs_2447539045</a>	190 000	1	20 000 000	105,26
8	<a href="https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_940ga_izhs_1633407266">https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_940ga_izhs_1633407266</a>	94 000	2	16 000 000	170,21
9	<a href="https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_42ga_izhs_2505508673">https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_42ga_izhs_2505508673</a>	42 000	1	16 800 000	400,00
10	<a href="https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_42ga_izhs_2365159157">https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_42ga_izhs_2365159157</a>	42 000	1	10 500 000	250,00
11	<a href="https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_5ga_izhs_2332696284">https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_5ga_izhs_2332696284</a>	50 000	1	21 000 000	420,00
12	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_716_ga_izhs_2516073314">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_716_ga_izhs_2516073314</a>	71 600	1	30 000 000	418,99

Копии интернет-страниц, содержащих информацию о предложениях сопоставимых объектов, приведены в Приложении к настоящему отчету.

**Расчет стоимости части земельных участков с кадастровыми номерами 16:24:090704:352 и 16:24:050802:499 (категория земель – земли сельскохозяйственного назначения)**

2 Этап. Регрессионный анализ. Исходя из составленной выше выборки аналогов производится расчёт корреляционных показателей<sup>3</sup>:

**ВЫВОД ИТОГОВ**

Регрессионная статистика	
Множественный R	0,932368302
R-квадрат	0,86931065
Нормированный R-квадрат	0,729157461
Стандартная ошибка	8,876011791
Наблюдения	12

Дисперсионный анализ					
	df	SS	MS	F	Значимость F
Регрессия	3	4716,42629	1572,142097	19,95519867	0,000452198
Остаток	9	709,0522678	78,78358531		
Итого	12	5425,478557			

	Коэффициенты	Стандартная ошибка	t-статистика	P-Значение	Нижние 95%	Верхние 95%	Нижние 95,0%	Верхние 95,0%
Y-пересечение	0	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д
Переменная X 1	-1,94E-06	7,90949E-06	-0,497506419	0,630759875	-2,18275E-05	1,39575E-05	-2,18275E-05	1,39575E-05
Переменная X 2	5,38806426	3,673293152	2,283527046	0,048283167	0,078497862	16,69763066	0,078497862	16,69763066
Переменная X 3	6,830525367	5,237912104	1,203772331	0,259382352	-5,543726695	18,15423403	-5,543726695	18,15423403

Этап 3. Проверка качества подобранной модели

Проверка качества подобранной модели проводится при выполнении расчёта и показана в разделе «Регрессионная статистика». Множественный квадрат R показывает точность вычислений, который в случае абсолютной точности будет равен 1.

Таблица точности расчёта по критерию R-квадрат по шкале Чеддока<sup>4</sup>:

<sup>3</sup> при помощи математического аппарата ПО Майкрософт Эксель.

<sup>4</sup> <http://math.semestr.ru/corel/cheddok.php>

Абсолютная величина коэффициента корреляции	Характер связи
0,1 - 0,3	Слабая
0,3 - 0,5	Умеренная
0,5 - 0,7	Заметная
0,7 - 0,9	Высокая
0,9 - 0,99	Весьма высокая

Таким образом, в нашем случае, регрессионная статистика, соответствующая показателю R-квадрата 0,869 показывает высокую вероятность истинности предположения о наличии степенной зависимости пары «Объект/Цена».

Этап 4. Показатели, полученные в рамках корреляционно-регрессионного анализа и проверка математической модели

По результатам расчётов, проведённых в рамках корреляционно регрессионного анализа, имеем следующие показатели:

0	- постоянная составляющая;
-1,94E-06	- величина, коррелирующая показатель площади;
5,38806426	- величина, коррелирующая инвестиционную привлекательность;
6,830525367	- величина, коррелирующая наличие построек;

Для того, чтобы рассчитать стоимость земельного участка необходимо вставить цифровые данные об оцениваемом участке в следующее уравнение:

$$C_{м2} = 0 + (-1,94E-06 \times \text{Площадь} + 5,38806426 \times \text{Инвестиционную привлекательность} + 6,830525367 \times \text{Наличие построек})$$

Таким образом, стоимость, полученная в рамках Сравнительного подхода, округлённо составляет:

Наименование объекта оценки	Площадь зем. участка, кв.м.	Инвестиционная привлекательность	Наличие построек	Стоимость участка	Стоимость 1 кв.м. участка
Часть земельного участка	950,00	1	1	11 600,00	12,22
Часть земельного участка	2 111,00	1	1	25 800,00	12,21
Часть земельного участка	101 431,00	1	1	1 219 400,00	12,02
Часть земельного участка	60 039,00	2	1	1 050 100,00	17,49

Полученный результат рыночной стоимости 1 кв.м. в размере 12-17 рублей укладывается в диапазон цен земельных участков, полученный в разделе анализ рынка в размере 5 - 42 рубля за 1 кв.м. и близок к среднему и медианному значению, что говорит о корректности проведенных расчетов.

### Расчет стоимости части земельного участка

2 Этап. Регрессионный анализ. Исходя из составленной выше выборки аналогов производится расчёт корреляционных показателей<sup>5</sup>:

#### ВЫВОД ИТОГОВ

Регрессионная статистика	
Множественный R	0,892051359
R-квадрат	0,795755627
Нормированный R-квадрат	0,675331189
Стандартная ошибка	151,6262961
Наблюдения	12

#### Дисперсионный анализ

	df	SS	MS	F	Значимость F
Регрессия	2	895733,1964	447866,5982	19,48047856	0,000537151
Остаток	10	229905,3367	22990,53367		
Итого	12	1125638,533			

	Коэффициенты	Стандартная ошибка	t-статистика	P-Значение	Нижние 95%	Верхние 95%	Нижние 95,0%	Верхние 95,0%
Y-пересечение	0	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д
Переменная X 1	-0,000675282	0,000551402	1,224664523	0,248767425	-0,001903882	0,000553318	-0,001903882	0,000553318
Переменная X 2	265,4523786	52,26968698	5,078514793	0,000478825	148,9882587	381,9164984	148,9882587	381,9164984

#### Этап 3. Проверка качества подобранной модели

Проверка качества подобранной модели проводится при выполнении расчёта и показана в разделе «Регрессионная статистика». Множественный квадрат R показывает точность вычислений, который в случае абсолютной точности будет равен 1.

Таблица точности расчёта по критерию R-квадрат по шкале Чеддока<sup>6</sup>:

<sup>5</sup> при помощи математического аппарата ПО Майкрософт Эксель.

<sup>6</sup> <http://math.semestr.ru/corel/cheddok.php>

Абсолютная величина коэффициента корреляции	Характер связи
0,1 - 0,3	Слабая
0,3 - 0,5	Умеренная
0,5 - 0,7	Заметная
0,7 - 0,9	Высокая
0,9 - 0,99	Весьма высокая

Таким образом, в нашем случае, регрессионная статистика, соответствующая показателю R-квадрата 0,796 показывает высокую вероятность истинности предположения о наличии степенной зависимости пары «Объект/Цена».

Этап 4. Показатели полученные в рамках корреляционно-регрессионного анализа и проверка математической модели

По результатам расчётов, проведённых в рамках корреляционно регрессионного анализа имеем следующие показатели:

- 0 - постоянная составляющая;
- 0,000675282 - величина коррелирующая показатель площади;
- 265,4523786 - величина коррелирующая наличие построек;

Для того, чтобы рассчитать стоимость земельного участка необходимо вставить цифровые данные об оцениваемом участке в следующее уравнение:

$$C_{м2} = 0 + (-0,000675282 \times \text{Площадь} + 265,4523786 \times \text{Наличие построек})$$

Таким образом, стоимость, полученная в рамках Сравнительного подхода округлённо составляет:

Наименование объекта оценки	Площадь зем. участка, кв.м.	Наличие построек	Стоимость участка	Стоимость 1 кв.м. участка
Часть земельного участка	58 236,00	1	13 168 700,00	226,13

Полученный результат рыночной стоимости 1 кв.м. в размере 226 рублей укладывается в диапазон цен земельных участков, полученный в разделе анализ рынка в размере 55 - 560 рубля за 1 кв.м. и близок к среднему и медианному значению, что говорит о корректности проведенных расчетов.

Таким образом, Оценщик пришел к заключению, что рыночная (справедливая) стоимость частей земельных участков по состоянию на 08.12.2022г. округленно составляет:

<b>Объект оценки</b>	<b>Оцениваемая площадь, кв.м.</b>	<b>Рыночная (справедливая) стоимость, руб.</b>
Земельный участок с кадастровым номером 16:24:050802:3726, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – автомобильный транспорт, площадью 1 680 730 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение.	1 680 730,00	938 542 000,00
Земельный участок с кадастровым номером 16:24:090704:3473, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – сельскохозяйственное производство, площадью 438 748 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение	438 478,00	16 008 000,00
Земельный участок с кадастровым номером 16:24:090704:3464, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для ведения сельскохозяйственного производства, площадью 2 679 370 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение	2 679 370,00	1 731 825 000,00
<b>ИТОГО:</b>		<b>2 686 375 000,00</b>

## 14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На последнем этапе, после проведения всех корректировок, осуществляется расчёт рыночной стоимости земельного участка путём обобщения скорректированных цен аналогов. В процессе реализации этого этапа оценщик рассчитал:

1. Показатель совокупной корректировки рассчитывается путём суммирования абсолютных значений внесённых корректировок, данный показатель показывает к какому объекту-аналогу применено максимальное количество корректировок в абсолютном значении);

2. Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки) рассчитывается путем деления единицы на величину совокупной корректировки.

3. Вес аналога рассчитан, как деление коэффициента соответствия аналога на сумму коэффициентов соответствия всех аналогов.

Таким образом, наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех отобранных аналогов, к которым было применено меньшее количество корректировок и поправок. Таким образом, наибольший вес при согласовании будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемыми объектами.

В данном случае, в процессе проведения оценочных работ оценщики применили только один подход – доходный, согласование результатов расчетов не производилось.

Таблица 14.1. Результаты расчетов по подходам

Объект оценки	Изымаемая площадь, кв.м.	Рыночная (справедливая) стоимость, полученная в результате применения затратного подхода, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, полученная в результате применения доходного подхода, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, полученная в результате применения сравнительного подхода, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
		0,00	0,00	1,00	
Земельный участок с кадастровым номером 16:24:050802:3726, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – автомобильный транспорт, площадью 1 680 730 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение.	1 680 730,00	не применялся	не применялся	938 542 000,00	938 542 000,00
Земельный участок с кадастровым номером 16:24:090704:3473, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – автомобильный транспорт, площадью 438 748 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение	438 478,00	не применялся	не применялся	16 008 000,00	16 008 000,00
Земельный участок с кадастровым номером 16:24:090704:3464, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для ведения сельскохозяйственного производства, площадью 2 679 370 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение	2 679 370,00	не применялся	не применялся	1 731 825 000,00	1 731 825 000,00
<b>ИТОГО:</b>				<b>2 686 375 000,00</b>	<b>2 686 375 000,00</b>

## 15. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов, Оценщик пришел к заключению, что рыночная (справедливая) стоимость частей земельных участков по состоянию на 08.12.2022г. округленно составляет:

**2 686 375 000 (Два миллиарда шестьсот восемьдесят шесть миллионов триста семьдесят пять тысяч) рублей 00 копеек, а именно:**

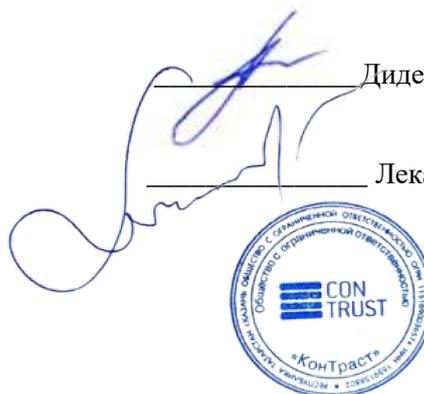
Объект оценки	Оцениваемая площадь, кв.м.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
Земельный участок с кадастровым номером 16:24:050802:3726, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – автомобильный транспорт, площадью 1 680 730 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение.	1 680 730,00	938 542 000,00
Земельный участок с кадастровым номером 16:24:090704:3473, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – сельскохозяйственное производство, площадью 438 748 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение	438 478,00	16 008 000,00
Земельный участок с кадастровым номером 16:24:090704:3464, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для ведения сельскохозяйственного производства, площадью 2 679 370 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение	2 679 370,00	1 731 825 000,00
<b>ИТОГО:</b>		<b>2 686 375 000,00</b>

Оценщик

Диденко Л.Н.

Представитель по доверенности ООО «КонТраст»

Лекарева Л.Р.



## ПРИЛОЖЕНИЕ ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан  
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
02.09.2022г.			
Кадастровый номер:	16:24:050802:3726		

Номер кадастрового квартала:	16:24:050802
Дата присвоения кадастрового номера:	10.06.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение
Площадь, м2:	1680730 +/- 908
Кадастровая стоимость, руб:	658812545.4
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	16:24:000000:5935, 16:24:000000:5936, 16:00:000000:165, 16:00:000000:308
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	Автомобильный транспорт
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Граница земельного участка состоит из 3 контуров.
Получатель выписки:	ГОСУДАРСТВЕННАЯ КОМПАНИЯ "РОССИЙСКИЕ АВТОМОБИЛЬНЫЕ ДОРОГИ" (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Владелец инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда "АК БАРС - Горизонт" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев паев, 1435126890

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

М.П.

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
02.09.2022г.			
Кадастровый номер:		16:24:050802:3726	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "АК БАРС - Горизонт" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16:24:050802:3726-16/116/2022-1 02.09.2022 11:07:23
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения, № Ф15-03, выдан 10.10.2009 Акт приема-передачи земельных участков сельскохозяйственного назначения, № 10102009, выдан 10.10.2009 Соглашение об изъятии недвижимости для государственных нужд, № ДМ12-2022-1352, выдан 23.08.2022
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

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

М.П.

Земельный участок																	
вид объекта недвижимости																	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3																
Всего разделов: 3																	
Всего листов выписки: 5																	
02.09.2022г.																	
Кадастровый номер:	16:24:050802:3726																
5.1	<table border="1"> <tr> <td>вид:</td> <td>Доверительное управление</td> </tr> <tr> <td>дата государственной регистрации:</td> <td>02.09.2022 11:07:23</td> </tr> <tr> <td>номер государственной регистрации:</td> <td>16:24:050802:3726-16/116/2022-2</td> </tr> <tr> <td>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>Срок действия с 04.08.2009 по 30.06.2024 с 04.08.2009 по 30.06.2024</td> </tr> <tr> <td>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Ак Барс -Горизонт" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев паев, ИНН: 1435126890, ОГРН: 1021401047799</td> </tr> <tr> <td>основание государственной регистрации:</td> <td>Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Ак Барс-Горизонт", № 04082009, выдан 04.08.2009  Соглашение об изъятии недвижимости для государственных нужд, № ДМ12-2022-1352, выдан 23.08.2022</td> </tr> <tr> <td>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> </table>	вид:	Доверительное управление	дата государственной регистрации:	02.09.2022 11:07:23	номер государственной регистрации:	16:24:050802:3726-16/116/2022-2	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 04.08.2009 по 30.06.2024 с 04.08.2009 по 30.06.2024	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Ак Барс -Горизонт" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев паев, ИНН: 1435126890, ОГРН: 1021401047799	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Ак Барс-Горизонт", № 04082009, выдан 04.08.2009  Соглашение об изъятии недвижимости для государственных нужд, № ДМ12-2022-1352, выдан 23.08.2022	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
вид:	Доверительное управление																
дата государственной регистрации:	02.09.2022 11:07:23																
номер государственной регистрации:	16:24:050802:3726-16/116/2022-2																
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 04.08.2009 по 30.06.2024 с 04.08.2009 по 30.06.2024																
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Ак Барс -Горизонт" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев паев, ИНН: 1435126890, ОГРН: 1021401047799																
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Ак Барс-Горизонт", № 04082009, выдан 04.08.2009  Соглашение об изъятии недвижимости для государственных нужд, № ДМ12-2022-1352, выдан 23.08.2022																
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют																
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют																
6	Заявленные в судебном порядке права требования: данные отсутствуют																
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: данные отсутствуют																
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют																
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: данные отсутствуют																
10	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: отсутствуют																

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

М.П.

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
02.09.2022г.			
Кадастровый номер:		16:24:050802:3726	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

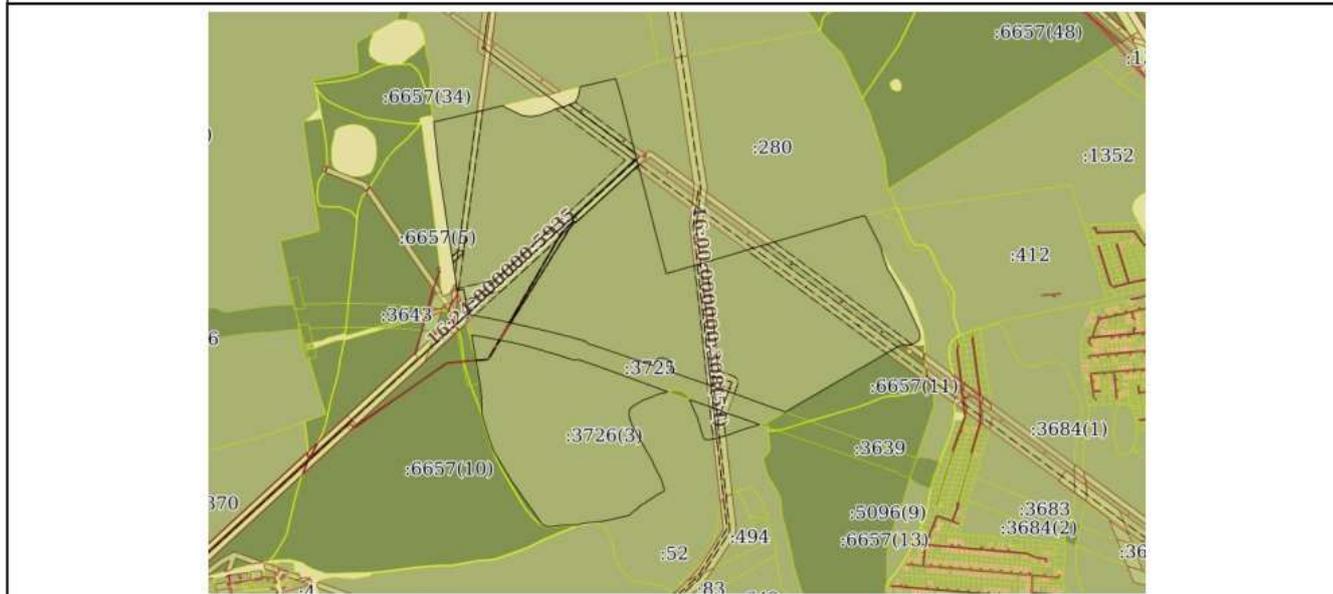
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
02.09.2022г.			
Кадастровый номер:		16:24:050802:3726	

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:20000	Условные обозначения:		
-----------------	-----------------------	--	--

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан  
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
02.09.2022г.			
Кадастровый номер:	16:24:090704:3464		
Номер кадастрового квартала:	16:24:090704		
Дата присвоения кадастрового номера:	01.04.2021		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение		
Площадь, м2:	2679370 +/- 636		
Кадастровая стоимость, руб:	193477307.7		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для ведения сельскохозяйственного производства		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Граница земельного участка состоит из 2 контуров.		
Получатель выписки:	ГОСУДАРСТВЕННАЯ КОМПАНИЯ "РОССИЙСКИЕ АВТОМОБИЛЬНЫЕ ДОРОГИ" (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "АК БАРС - Горизонт" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев паев, 1435126890		

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

М.П.

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
02.09.2022г.			
Кадастровый номер:		16:24:090704:3464	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "АК БАРС - Горизонт" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16:24:090704:3464-16/130/2022-1 02.09.2022 13:09:06
3	Документы-основания	3.1	Соглашение об изъятии недвижимости для государственных нужд, выдан 23.08.2022
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		02.09.2022 13:09:06
	номер государственной регистрации:		16:24:090704:3464-16/130/2022-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 04.08.2009 по 30.06.2024 с 04.08.2009 по 30.06.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "АК БАРС - Горизонт" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев паев, ИНН: 1435126890, ОГРН: 1021401047799
	основание государственной регистрации:		Соглашение об изъятии недвижимости для государственных нужд, выдан 23.08.2022
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

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

М.П.

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
02.09.2022г.			
Кадастровый номер:		16:24:090704:3464	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	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:	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

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

М.П.

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
02.09.2022г.			
Кадастровый номер:		16:24:090704:3464	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:30000	Условные обозначения:		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан  
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
02.09.2022г.			
Кадастровый номер:	16:24:090704:3473		

Номер кадастрового квартала:	16:24:090704
Дата присвоения кадастрового номера:	02.04.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение □
Площадь, м2:	438748 +/- 464
Кадастровая стоимость, руб:	708115.61
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	Сельскохозяйственное производство
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Граница земельного участка состоит из 2 контуров.
Получатель выписки:	ГОСУДАРСТВЕННАЯ КОМПАНИЯ "РОССИЙСКИЕ АВТОМОБИЛЬНЫЕ ДОРОГИ" (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "АК БАРС - Горизонт" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев паев, 1435126890

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

М.П.

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
02.09.2022г.			
Кадастровый номер:		16:24:090704:3473	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "АК БАРС - Горизонт" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16:24:090704:3473-16/130/2022-1 02.09.2022 13:09:06
3	Документы-основания	3.1	Соглашение об изъятии недвижимости для государственных нужд, выдан 23.08.2022
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	02.09.2022 13:09:06	
	номер государственной регистрации:	16:24:090704:3473-16/130/2022-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 16.12.2015 по 30.06.2024 с 16.12.2015 по 30.06.2024	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "АК БАРС - Горизонт" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев паев, ИНН: 1435126890, ОГРН: 1021401047799	
	основание государственной регистрации:	Соглашение об изъятии недвижимости для государственных нужд, выдан 23.08.2022	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

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

М.П.

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
02.09.2022г.			
Кадастровый номер:		16:24:090704:3473	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	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:	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

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

М.П.

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
02.09.2022г.			
Кадастровый номер:		16:24:090704:3473	

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:20000	Условные обозначения:		
-----------------	-----------------------	--	--

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

М.П.

## РЫНОЧНЫЕ ДАННЫЕ

**Участок 12,46 га (СНТ, ДНП)**

**2 500 000 Р**

8 958 722-35-37

Написать сообщение

Азиз  
Частное лицо  
На Авито с ноября 2021

2 объявления в продаже

Подписаться на продавца

Спросите у продавца

Об участке

Площадь: 1246 сот.      Расстояние до центра города: 10 км

**Расположение**

Республика Татарстан, Балашевский р-н, Александровская поселковая

Описание

РТ, Балашевский район, 12,46 га земли, земли сельхозназначения.  
Коды: травяной 16.24.030002.470  
Отличное месторасположение, первая линия от дороги, хорошие подъездные пути.  
На участке есть постройки: теплица, козляк.  
Есть водоснабжение (скважина), электричество.  
Оформлено право собственности, документы готовы.  
Готовый вариант для организации фермерского бизнеса.  
Чистая продажа, без обременения, вся стоимость в договоре.

Участок 12,46 га (СНТ, ДНП) 6 500 000 Р

8 958 747-66-86

Написать сообщение

TATNEO  
Агентство  
На Авито с августа 2012  
Зарегистрировано 30294 объявления

Подписаться на продажи

Попов Альбина

Спросите у продавца

Об участке  
Площадь: 1246 сот  
Расстояние до центра города: 9 км

Об участке  
Площадь: 1246 сот  
Расстояние до центра города: 9 км

Расположение  
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Александровское сельское поселение

Описание  
г. Казань, Александровское сельское поселение.  
Продается земельный участок - Земли сельскохозяйственного назначения. Участок на первой линии от основной дороги, расположение Лаишевский р-н, на трассе Казань - Оренбург Р-230 первая линия трассы, коммуникации свет проходит по участку, газ в 100 метрах. Площадь участка 12,46 га. Земельный участок по адресу: Лаишевский муниципальный район, Александровское сельское поселение. кадастровый номер: 16.24.060000.473. Срочная продажа.

Помощь в оформлении документов

Торги уместны

№ 2314881024 - 28 июля в 17:15 - 32 просмотра (43 лайка)

Показать все

Другие объявления компании

Участок 6 га (СНТ, ДНП)

1 300 000 Р

2 167 Р за соту  
или предложите свою цену

8 987 260-31-79

Написать сообщение  
Отправить за последние часы

Земельный участок  
Арендаторы  
На Авито с ноября 2014

0 объявлений в продаже

Подписаться на продажи

Владельцы недвижимости  
АВТО разбав

Спросите у продавца

Подписаться на авито  
Подписаться на авито

Когда можно позвонить?

Об участке

Площадь: 600 сот

Расстояние до центра города: 15 км

Сообщения

Участок 6 га (СНТ, ДНП)

1 300 000 Р

2 167 Р за соту  
или предложите свою цену

8 987 260-31-79

Написать сообщение  
Отправить за последние часы

Земельный участок  
Арендаторы  
На Авито с ноября 2014

0 объявлений в продаже

Подписаться на продажи

Владельцы недвижимости  
АВТО разбав

Спросите у продавца

Подписаться на авито  
Подписаться на авито

Когда можно позвонить?

Об участке

Площадь: 600 сот

Расстояние до центра города: 15 км

Расположение

Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Деревяно

Показать карту

Описание

Земельный участок Лаишевский район село Деревяно земельный участок расположен вдоль трассы Оренбургский тракт 41 километр от трассы Казань - Оренбург 30 м  
16.24.00202.753

№ 117206479 - 01 июля в 23:08 - 2018 просмотрено (42 человек)

Пожалуйста

Похожие объявления

Сообщения

Участок 7 га (СНТ, ДНП)

7 000 000 Р  
15 000 Р за соту  
или предложите свою цену

Показать телефон  
в тел. 800-40-00-00

Написать сообщение

Ильяс  
Агентство  
На Авито с мая 2013

0 объявлений в продаже  
Подписаться на продажи

Спросите у продавца

Как продать? Покупать сайт? Как избежать мошенничества?

Об участке

Площадь: 700 сот      Расстояние до центра города: 40 км

Расположение

Республика Татарстан, Лаишевский р-н      Показать карту

Участок 7 га (СНТ, ДНП)

7 000 000 Р  
15 000 Р за соту  
или предложите свою цену

Показать телефон  
в тел. 800-40-00-00

Написать сообщение

Ильяс  
Агентство  
На Авито с мая 2013

0 объявлений в продаже  
Подписаться на продажи

Спросите у продавца

Как продать? Покупать сайт? Как избежать мошенничества?

Об участке

Площадь: 700 сот      Расстояние до центра города: 40 км

Расположение

Республика Татарстан, Лаишевский р-н      Показать карту

Описание

Располагается в 3км от поселка Добраяво и в 500м от оренбургского тракта с трех сторон огорожен лесом рядом озеро коммуникация рядом участок ровный земля сельхоз назначения. Собственник.

№ 49043276 - 12 августа 2013 10:00 просмотров (13 человек)      Показать

Похожие объявления

Участок 12.48 га (СНТ, ДНП)      Участок 6.4 га (СНТ, ДНП)      Участок 25 га (СНТ, ДНП)

**Участок 6 га (СНТ, ДНП)**

3 000 000 Р  
0.000 Р за сотку  
или предложите свою цену

8 919 461-06-28

Написать сообщение

Н

Начало  
Частное ДНП  
На Авито с сентября 2018

3 объявления в архиве  
Подписаться на продавца

Спросите у продавца

Как продать? Покупать как?

Нужна помощь в покупке?

**Об участке**  
Площадь: 600 сот      Расстояние до центра города: 5 км

**Расположение**  
Республика Татарстан, Лаишевский р-н      Показать карту

3 000 000 Р  
0.000 Р за сотку  
или предложите свою цену

8 919 461-06-28

Написать сообщение

Н

Начало  
Частное ДНП  
На Авито с сентября 2018

3 объявления в архиве  
Подписаться на продавца

Спросите у продавца

Как продать? Покупать как?

Нужна помощь в покупке?

**Об участке**  
Площадь: 600 сот      Расстояние до центра города: 5 км

**Расположение**  
Республика Татарстан, Лаишевский р-н      Показать карту

**Описание**  
Продается пай (разделенный). Розный, сухой участок прямоугольной формы под с/х назначения. Или обмен на участок в черте города.

№ 320120099    25 июля в 10:46    100% просмотров (17 человек)    Пожаловаться

**Похожие объявления**

<p>Участок 36,71 га (СНТ, ДНП) 2 400 000 Р</p>	<p>Участок 8 га (СНТ, ДНП) 2 500 000 Р Расположение: Татарстан</p>	<p>Участок 6,90 га (СНТ, ДНП) 4 900 000 Р</p>
--	--	---

Участок 5,8 га (СНТ, ДНП) 199 000 Р  
343 Р за соту  
или предложите свою цену

8 958 745-81-44

Написать сообщение  
Стоимость около 30 минут

Подписаться на продажу

Спросите у продавца

Сайт продавца? Показать сайт?

Когда можно посмотреть?

Об участке

Площадь: 580 сот

Расстояние до центра города: 11 км

199 000 Р  
343 Р за соту  
или предложите свою цену

8 958 745-81-44

Написать сообщение  
Стоимость около 30 минут

Подписаться на продажу

Спросите у продавца

Сайт продавца? Показать сайт?

Когда можно посмотреть?

Об участке

Площадь: 580 сот

Расстояние до центра города: 11 км

Расположение

Республика Татарстан, Пашаевский р-н, Кузовское сельское поселение, с. Круки

Описание

Стоимость 1 га (100 соток) 166тр. Стоимость всего участка 1 154 000 руб.  
(цена актуальна только до 31 августа 2022 г. (раз-ов срочности))  
Продан в Пашаевском районе на повороте в с. Курманково в красивом, живописном месте земельный участок площадью 580 соток. До асфальта 200 метров. До газа и электричества 130 метров. Участок окружен деревьями и также на участке растут деревья. Местность идеально подходит под базу отдыха или усадьбу. Удобные и красивые подъездные пути. До Камы 1 км.  
На участке можно построить жилой дом до 600 кв.м. (Согласно 299-ФЗ от 21.07.2021 г., который вступил в силу 01.03.2022 г.).  
Земельный участок без ограничений, без обременений.  
В собственности.

Похожие объявления

Участок 5 га (СНТ, ДНП) **2 100 000 Р**  
4 200 Р за соту  
или предложите свою цену

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

8 966 710-67-38

Написать сообщение

Хиты  
ЧАСТНОЕ ДНП  
На Авито с июля 2020

Подписаться на продажи

Спросите у продавца

Есть вопросы? Показать все? Как именно посмотреть?

Об участке  
Площадь: 500 сот Расстояние до центра города: 32 км

Сообщения

Участок 5 га (СНТ, ДНП) **2 100 000 Р**  
4 200 Р за соту  
или предложите свою цену

8 966 710-67-38

Написать сообщение

Хиты  
ЧАСТНОЕ ДНП  
На Авито с июля 2020

Подписаться на продажи

Спросите у продавца

Есть вопросы? Показать все? Как именно посмотреть?

Об участке  
Площадь: 500 сот Расстояние до центра города: 32 км

Расположение  
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Егорьевское сельское поселение, с. Бама [Показать карту](#)

Описание  
Подается земля, срочной  
Подробнее по телефону

46.248270434 55.444444444 700 км/череда (10 секунд) [Пожаловаться](#)

Похожие объявления

Сообщения

Участок 5,00 га (СНТ, ДНП) **1 500 000 Р**  
3 000 Р в месяц  
или кредитовать свою цену

8 966 889-68-42

Написать сообщение

Гульназ Валеева Гасиева  
Частное лицо  
На фото с ноября 2018

2 объявления в продаже

Подписаться на продажи

Спросите у продавца

Как продать? Покупать или?  
Нужна ипотека или кредит?

Об участке  
Площадь: 500 сот  
Расстояние до центра города: 30 км

Участок 5,00 га (СНТ, ДНП) **1 500 000 Р**  
3 000 Р в месяц  
или кредитовать свою цену

8 966 889-68-42

Написать сообщение

Гульназ Валеева Гасиева  
Частное лицо  
На фото с ноября 2018

2 объявления в продаже

Подписаться на продажи

Спросите у продавца

Как продать? Покупать или?  
Нужна ипотека или кредит?

Об участке  
Площадь: 500 сот  
Расстояние до центра города: 30 км

Расположение  
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, д. Обухово

Описание  
Продам свой дом в лесу. Лесок находится в Лаишевском районе, не далеко от села Обухово, в красивой и живописной месте, среди леса, вблизи реки Мещи. На территории лесок имеется дом 70 кв.м., баня, два больших ангара, есть пруд с рыбой. Территория огорожена забором. Земля в аренде, сельскохозяйственное, под сельскохозяйственное хозяйство.  
Землю, посажен в любое время. Продается весь Лесок, но возможно приобрести по долям. Нас четыре собственника. Кадастровый номер участка 16 24 24 05 01: 347

№ 162201271 - Площадь в 1001 - 3300 кв.метра (10 соток) [Поманяться](#)

Похожие объявления

Участок 5,73 га (СНТ, ДНП)

1 200 000 Р

8 958 746-21-57

Написать сообщение

Площадь: 573 сот

Расстояние до центра города: 34 км

Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Никольское сельское поселение, д. Белково

Участок 5,73 га (СНТ, ДНП)

1 200 000 Р

8 958 746-21-57

Написать сообщение

Площадь: 573 сот

Расстояние до центра города: 34 км

Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Никольское сельское поселение, д. Белково

**Описание**

Продается участок сельского назначения, общей площадью 5,73га Расположенный в Д. Белково, район с поселком Кутене Лаишевского р-на Татарстан. Расстояние от казаны около 40 км. Кадастровый номер:16-24-056002-4138

Похожие объявления

Служба Рунет - Сельскохозяйственные (СХТ, ДНП)

### Участок 4,49 га (СХТ, ДНП)

1 123 500 Р  
2 000 Р за сотку

8 917 290-23-89

**Абсолют**  
Частное лицо  
На Авто с 29 июля 2022

2 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Об участке  
Площадь: 449 4 сот.      Расстояние до центра города: 11 км

Расположение

1 123 500 Р  
2 000 Р за сотку

8 917 290-23-89

**Абсолют**  
Частное лицо  
На Авто с 29 июля 2022

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Об участке  
Площадь: 449 4 сот.      Расстояние до центра города: 11 км

Расположение  
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Кербинское сельское поселение, с. Кирби

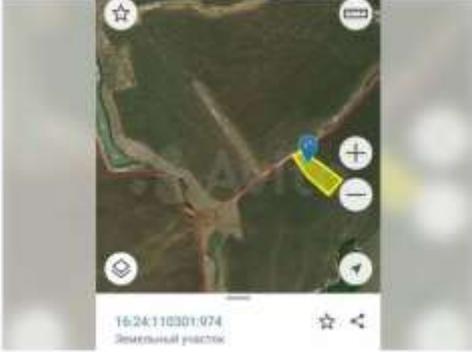
Описание  
Продать 3 земельных участка сельскохозяйственного назначения, каждый площадью 449 4 сотки (6,49га), т.е. 3 сотки по 2500руб. Подготовлен черная земля. Лаишевский район с. Кирби.  
Район: Слободня, Сокуры, Кабаны, река Мёша  
Кадастровый номер: 16.24.110302.342 (3) (4)

№: 3464116434 - 29 июля в 10:07 - 222 просмотров (15 соткам)      Пожаловаться

Похожие объявления

Участок 4,5 га (СНТ, ДНП) **850 000 Р**  
1 000 Р за сотку

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



16:24:110301:074  
Земельный участок

**8 917 271-46-72**

**Июль**  
Частное предложение  
На Авито с августа 2021

[Подписаться на продажи](#)

**Об участке**  
Площадь: 450 сот      Расстояние до центра города: 6 км

**Расположение**  
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, садоводческое некоммерческое товарищество Радист [Показать карту](#)

Участок 4,5 га (СНТ, ДНП) **850 000 Р**  
1 000 Р за сотку

**8 917 271-46-72**

**Июль**  
Частное предложение  
На Авито с августа 2021

[Подписаться на продажи](#)

**Об участке**  
Площадь: 450 сот      Расстояние до центра города: 6 км

**Расположение**  
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, садоводческое некоммерческое товарищество Радист [Показать карту](#)

**Описание**  
Участок, рядом с СНТ "Радист", Кирби. Кадастровый номер 16:24:110301:074.  
Занятая лесом 18 сот.

16:22:04:03:13 | 5 июля 10:41:17:34 | (282) (16:04:17:34) (13:04:00:00:00) [Пожаловаться](#)

**Похожие объявления**

 <b>Участок 6,8 га (СНТ, ДНП)</b> <b>180 000 Р</b> Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Кирби, садоводческое некоммерческое товарищество Радист	 <b>Участок 190 сот (СНТ, ДНП)</b> <b>850 000 Р</b> Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Алаш, СНТ "Алаш" 17.25	 <b>Участок 10 га (СНТ, ДНП)</b> <b>3 000 000 Р</b> Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Алаш, СНТ "Алаш" 17.25
--	---	---

Участок 126 га (СНТ, ДНП) 200 000 Р  
16 Р за сотку

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

8 958 746-99-60

Написать сообщение

Учлен групп  
Анкетирован  
На Авто с марта 2019  
Завершено 29 объявлений

16 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Спросите у продавца

Об участке  
Площадь: 12600 сот. Расстояние до центра посёлка: 10 км

Расположение

Республика Татарстан, Ленинский р-н, Александровское сельское поселение

Описание

- Продам участок сельхоз назначения
- Земля обрабатывается, ровный участок
- Расстояние до базы 50 км
- До города Павново 12 км
- Кадастровый номер: 16.24.090602.16
- Кадастровый номер: 16.24.090602.101
- Рядом деревня Черты
- Дорога до асфальта 50 метров
- Деревня активно развивается и застраивается
- Межуем под необходимый для вас размер, от 1 Га
- Цена 200 000 руб. за Га, при покупке от 10 Га, торг за сот.

Продажа от собственного менеджера по продажам группы компаний "Беска", Булат.

21 июля 4 11:52 300 просмотров / 4 истории

Похожие объявления

Участок 3 га (ИЖС) **19 000 000 Р**  
43 333 Р за сотку

8 993 300-60-67

Написать сообщение  
Стоимость звонка: 30 минут

Агитора  
Агентство  
На Авто с ноября 2013  
Закреплено 3802 объявления

Подписаться на продажи

Контактное лицо:  
Мария Казанова

Спросите у продавца

Есть вопросы? Показать фото  
Какие услуги предоставляются?



Сообщения

**19 000 000 Р**  
43 333 Р за сотку

8 993 300-60-67

Написать сообщение  
Стоимость звонка: 30 минут

Агитора  
Агентство  
На Авто с ноября 2013  
Закреплено 3802 объявления

Подписаться на продажи

Контактное лицо:  
Мария Казанова

Спросите у продавца

Есть вопросы? Показать фото  
Какие услуги предоставляются?

**Об участке**  
Площадь: 300 сот      Расстояние до центра города: 30 км

**Расположение**  
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Егорьевское сельское поселение, с. Егорьево, Дачная ул. [Показать карту](#)

**Описание**  
Земельное предложение по привлекательной цене. В 27 км от Казани, продается фрагменты частной рабочей фермы с теплицами. На охраняемой территории 3,30 Га. На территории имеется производственное помещение, два для парковки, пункт охраны, функционирующая теплица 100х10 дачная теплица 100х10. Вода, электричество проведены и установлены.  
**УСПЕЙТЕ ЗАПИСАТЬСЯ НА ПОКАЗ, ПОКА ПРЕДЛОЖЕНИЕ АКТУАЛЬНО!**  
**ЗВОНИТЕ ПОКАЖЕМ В ЛЮБОЕ ВРЕМЯ!**

Номер объекта: #27338672/15706

№ 332644114 - в августе 19 21 - 311 просмотров (4) сохранено [Пожалуйста](#)

**Похожие объявления**

Сообщения

**Участок 80 сот. (ИЖС)** **1 700 000 Р**  
21 250 Р за сотку

8 932 206-24-65

Эксперт  
Рейтинг  
На Авто с июня 2019

0 отзывов пользователей

Подписаться на продажи

Об участке  
Площадь: 80 сот.      Расстояние до центра города: 17 км

Расположение

**Участок 80 сот.** **1 700 000 Р**  
21 250 Р за сотку

8 932 206-24-65

Эксперт  
Рейтинг  
На Авто с июня 2019

0 отзывов пользователей

Подписаться на продажи

Об участке  
Площадь: 80 сот.      Расстояние до центра города: 17 км

Расположение  
Республика Татарстан, Пашковский р-н, Деревяновское сельское поселение, с. Деревяново [Показать карту](#)

Описание  
Продать участок в Пашковском районе РТ. Село ДЕРЕВЯНОВО. 80 сот. - под ИЖС.  
Один собственник. Без обременений и долгов.

№ 2454004943 - 22 июля в 19:11 - 100 просмотров (+3 заметки) [Позвонить](#)

Похожие объявления

- Участок 8 сот. (ИЖС)
- Участок 85,3 сот. (ИЖС)
- Участок 02 сот. (ИЖС)

2 650 000 Р

**Участок 11,76 га (ИЖС)** **37 000 000 Р**  
31 463 Р за сот.

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

**8 958 745-63-16**

APP Татарстан  
Агентство  
На Авито с марта 2020 г.  
Закрешено 1212 объявлений  
[Решить проблемы](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо:  
APP Казань

**Об участке**  
Площадь: 1176 сот.      Расстояние до центра города: 29 км

**Расположение**  
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Никольское сельское поселение  
[Показать карту](#)

**Участок 11,76 га (ИЖС)** **37 000 000 Р**  
31 463 Р за сот.

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

**8 958 745-63-16**

APP Татарстан  
Агентство  
На Авито с марта 2020 г.  
Закрешено 1212 объявлений  
[Решить проблемы](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо:  
APP Казань

**Об участке**  
Площадь: 1176 сот.      Расстояние до центра города: 29 км

**Расположение**  
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Никольское сельское поселение  
[Показать карту](#)

**Описание**  
Расположен в Лаишевском р-не, Кузововское с/п, рядом с жилым массивом.  
**От собственника! Без комиссии!**  
Продается Земельный участок 11,76 га в собственности.  
Береговая зона.  
Идеально для ИЖС.  
По всем вопросам можете обратиться к вашему персональному менеджеру Рафис.

№: 2110121076    14 июля в 10:00    1167 просмотров (x2 отмены)    [Позвонить](#)

**Похожие объявления**

**Участок 24,1 га (ИЖС)**

84 591 000 Р  
35 100 Р за сотку

8 958 746-32-74

Написать сообщение  
Отправит на персональный ящик

ДОРОЖЬ - Недвижимость и  
Финансы  
Агентство  
На Авито с июля 2018  
Закрывает 2023 объявлений

Подписаться на продавца

Контент-менеджер  
Агентство

Спросите у продавца

Связаться с продавцом  
Получить консультацию  
Нужна помощь в покупке?

**Об участке**

Площадь: 2410 сот  
Расстояние до центра посёлка: 17 км

Сообщения

**Расположение**

84 591 000 Р  
35 100 Р за сотку

8 958 746-32-74

Написать сообщение  
Отправит на персональный ящик

ДОРОЖЬ - Недвижимость и  
Финансы  
Агентство  
На Авито с июля 2018  
Закрывает 2023 объявлений

Подписаться на продавца

Контент-менеджер  
Агентство

Спросите у продавца

Связаться с продавцом  
Получить консультацию  
Нужна помощь в покупке?

**Расположение**

Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Татарско-Саратовское  
сельское поселение, пос. Русские-Саравы

Показать карту

**Описание**

Школьный участок для коттеджного строительства в селе Русские Саравы,  
Лаишевский район, Татарстан

на берегу «Камского моря»

Хорошая транспортная доступность: до аэропорта Казани 25 минут на автомобиле,  
20 минут до трассы М12 Москва-Казань.  
До центра Казани — 45 минут

Площадь: 24,1 Га  
Участок уже размежеван под ИЖС от 6 до 18 соток

Уютное живописное место. Прекрасная экология — лесополоса, озеро, река

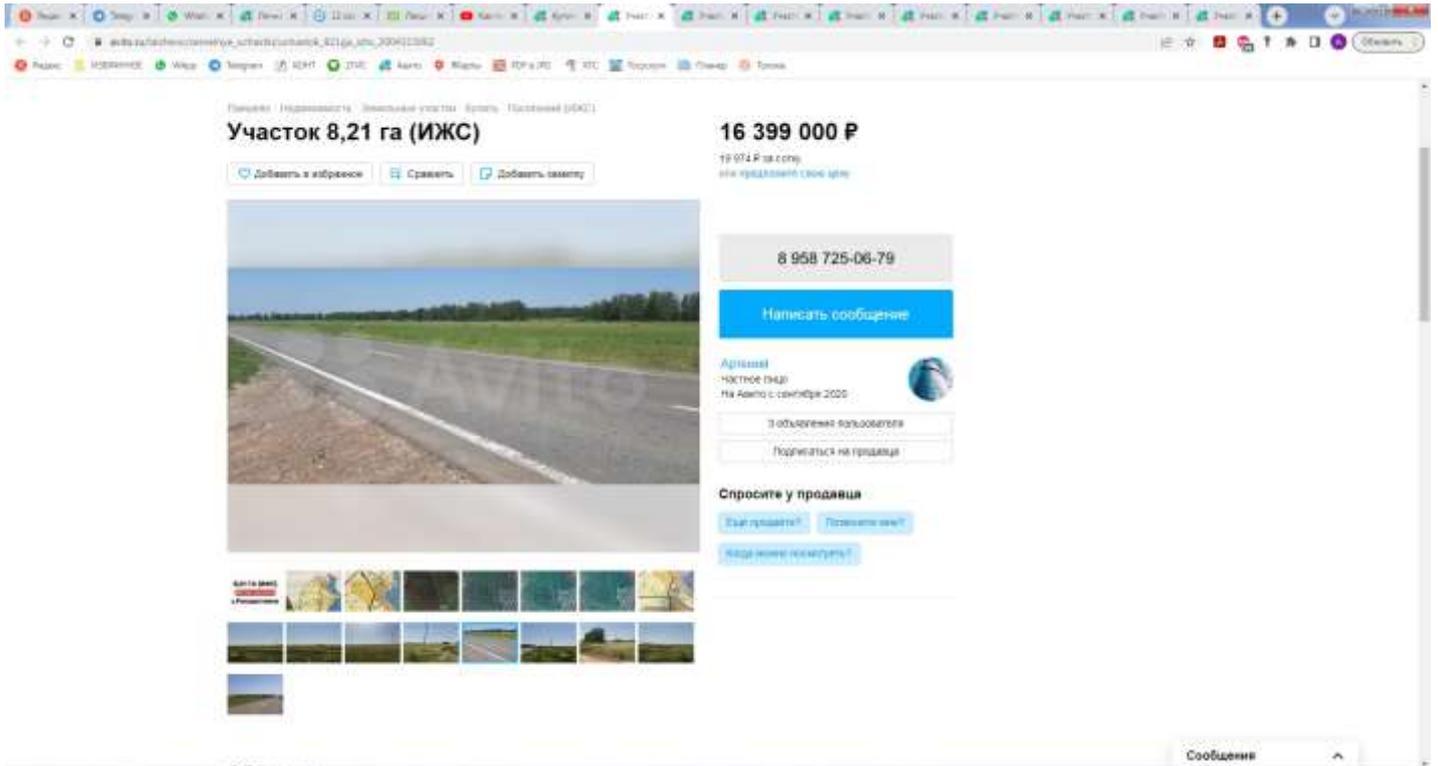
Прекрасный участок для строительства — рядом с шоссе, в экологически чистом,  
спокойном месте.  
В 3 км — Волжско-Камский заповедник.

Предлагаем для Вас весь спектр услуг по земельным вопросам и строительству.  
Решим все вопросы, которые касаются подвода коммуникаций, строительства и  
благоустройства.  
Кроме этого Компания оказывает помощь в оформлении необходимой  
документации, проводит геодезические измерения и кадастровые работы.  
Вам не потребуется тратить время на будущую волокиту.

Заинтересованы? Звоните прямо сейчас и мы предложим для Вас специальные  
условия.

Виктория Ковалева

Сообщения



**Участок 8,21 га (ИЖС)**

16 399 000 Р

19 974 Р за сот.  
или предложите свою цену

8 958 725-06-79

Написать сообщение

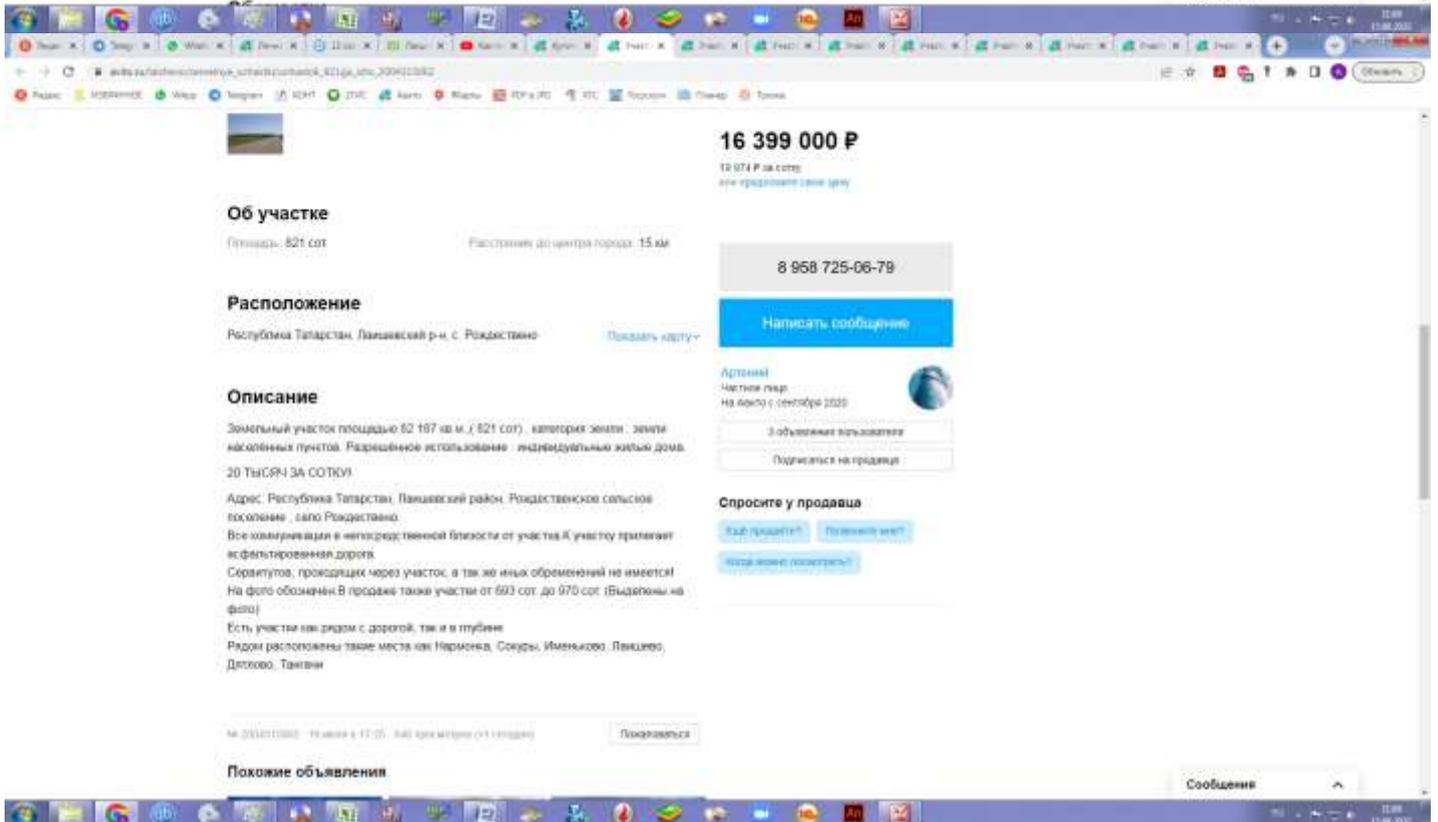
Артемий  
Частное лицо  
На фото с сентября 2020

3 объявления в разработке

Подписаться на продажу

Спросите у продавца

Как продать? Покупка? Как купить?



**Об участке**

Площадь: 821 сот

Расстояние до центра города: 15 км

**Расположение**

Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Рождествино

**Описание**

Земельный участок площадью 821 сот м. (821 сот), категория земель - земли населенных пунктов. Разрешенное использование - индивидуально жилые дома. 20 ТЫСЯЧ ЗА СОТКУ!

Адрес: Республика Татарстан, Лаишевский район, Рождественское сельское поселение, село Рождествино.

Все коммуникации в непосредственной близости от участка. К участку примыкает асфальтированная дорога.

Сарафанное, проходящее через участок, а также иных обременений не имеется! На фото обозначены в продаже такие участки от 600 сот. до 970 сот. (Выделены на фото)

Есть участки на заднем с. дорогой, так и в глубине.

Рядом расположены такие места как Нармонка, Сокур, Именьево, Лавкеево, Деловое, Тангани

16 399 000 Р

19 974 Р за сот.  
или предложите свою цену

8 958 725-06-79

Написать сообщение

Артемий  
Частное лицо  
На фото с сентября 2020

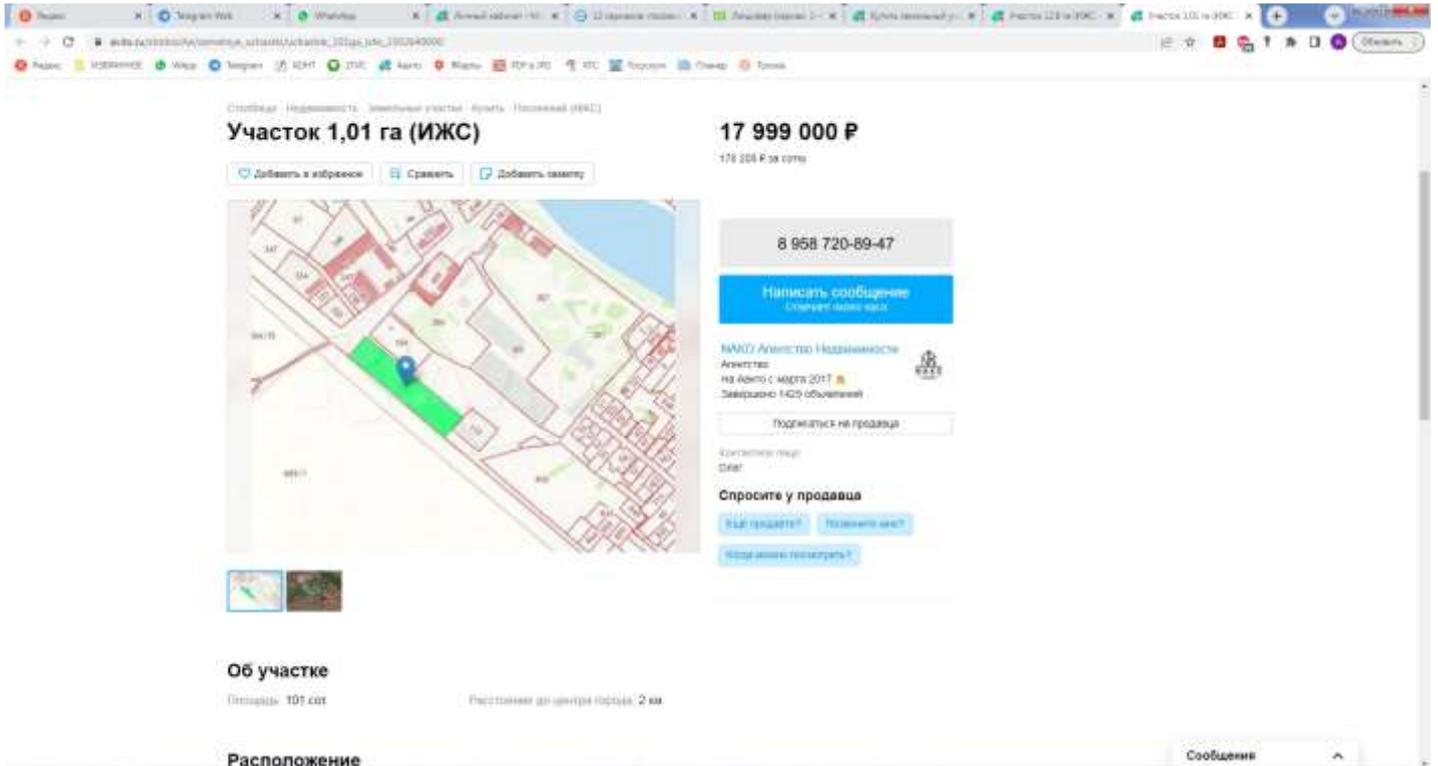
3 объявления в разработке

Подписаться на продажу

Спросите у продавца

Как продать? Покупка? Как купить?

Похожие объявления



**Участок 1,01 га (ИЖС)**

17 999 000 Р  
178 208 Р за сотку

8 958 720-89-47

Написать сообщение  
Отправить заявку

ИЖС/ Агентство Недвижимости  
Агентство  
На Авто с марта 2017  
Зарегистрировано 1420 объявлений

Подписаться на продажи

Категория: Земля  
Сделка:

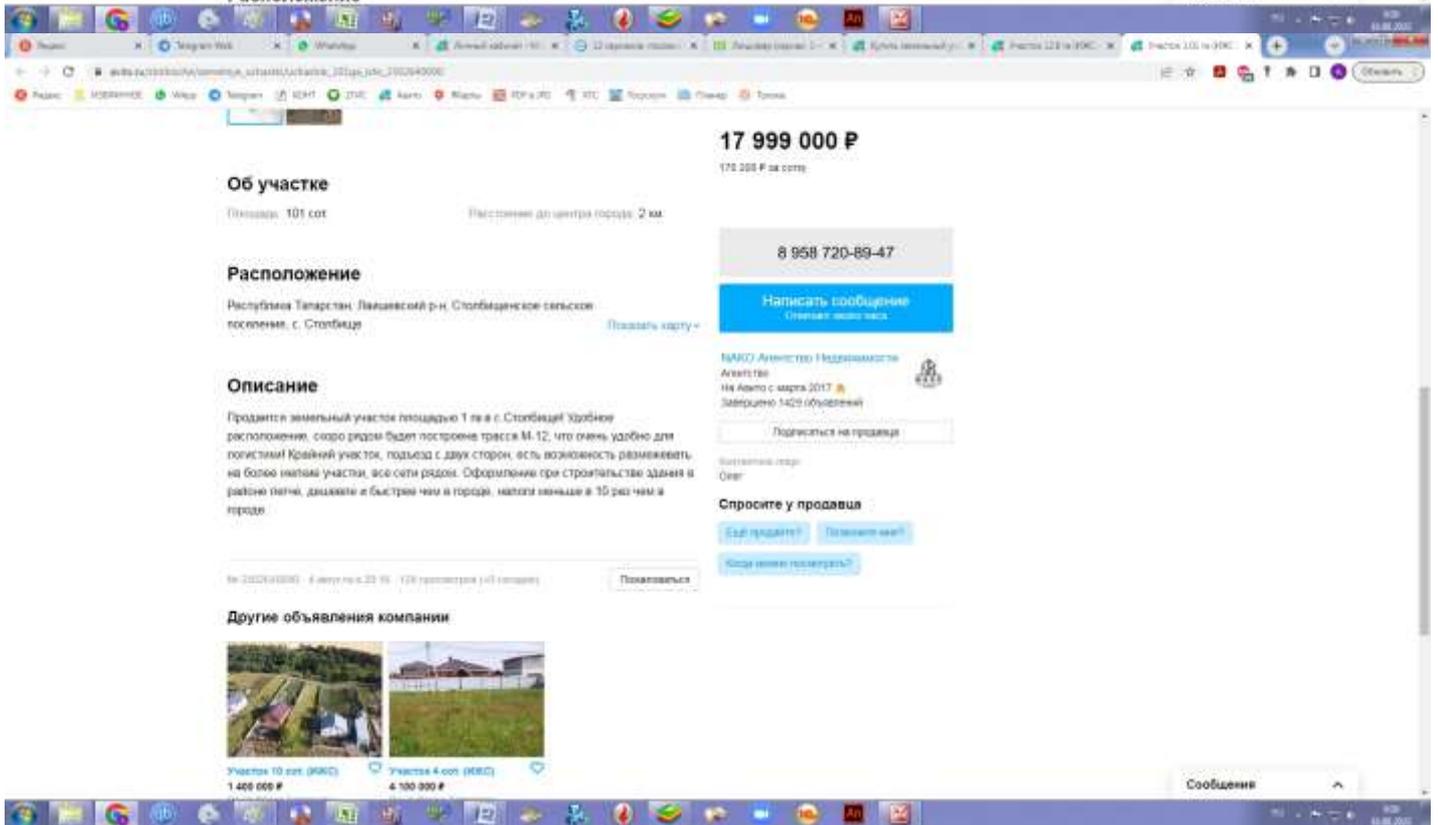
Спросите у продавца

Еще варианты? Показать все?  
Когда можно посмотреть?

**Об участке**  
Площадь: 101 сот  
Расстояние до центра города: 2 км

**Расположение**

Сообщения



**Участок 1,01 га (ИЖС)**

17 999 000 Р  
178 208 Р за сотку

8 958 720-89-47

Написать сообщение  
Отправить заявку

ИЖС/ Агентство Недвижимости  
Агентство  
На Авто с марта 2017  
Зарегистрировано 1420 объявлений

Подписаться на продажи

Категория: Земля  
Сделка:

**Спросите у продавца**

Еще варианты? Показать все?  
Когда можно посмотреть?

**Об участке**  
Площадь: 101 сот  
Расстояние до центра города: 2 км

**Расположение**  
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Столбизинское сельское поселение, с. Столбиза

**Описание**  
Продается земельный участок площадью 1 га в с. Столбиза! Удобное расположение, скоро рядом будет построена трасса М-12, что очень удобно для полей! Крайний участок, подъезд с двух сторон, есть возможность разбить на более мелкие участки, все сети рядом. Оформление при строительстве здания в районе дачи, дешевле и быстрее чем в городе, налог меньше в 10 раз чем в городе.

№ 2022/010000 - 4 июня 2022 в 23:15 - 120 просмотров (4) лайков

**Другие объявления компании**

Участок 10 сот (ИЖС) 1 400 000 Р  
Участок 4 сот (ИЖС) 4 100 000 Р

Участок 80,3 сот. (ИЖС) **4 900 000 Р**  
81 021 Р за сотку

8 956 720-85-11

Написать сообщение  
статус: актуально 31 минут

Агентство недвижимости "Юнона"  
Агентство  
На Авито с апреля 2018  
Зарегистрировано 10342 объявления

Подписаться на продавца

Спросите у продавца

Об участке  
Площадь: 80,3 сот  
Расстояние до центра города: 16 км

Расположение **4 900 000 Р**  
81 021 Р за сотку

Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Деражминское сельское поселение, с. Деражмино, Новая ул.

Описание

Предлагается отличный большой участок площадью 80,3 сотки ИЖС в отличном месте Лаишевского района с. Деражмино.

У Вас есть уникальная возможность реализовать дом своей мечты и разместить на участке гараж, зону отдыха с барбекю и детской площадкой, построить интересный ландшафтный дизайн, либо провести межевание разделить на несколько участков или использовать удаленное расположение участка с другими целями. Хорошо место под создание коттеджного комплекса либо индивидуального строительства.

Своего ГТЗУ на руках.  
Подъездные пути асфальт, земной дороги чистят дорожные службы.  
Вдоль участка проходит газ, электричество.

Частый свежий воздух, недалеко водоемы, можно собирать грибы и ягоды, земной кататься на лыжах.  
В пешей доступности: школы, садик, аптека, магазины, остановки общественного транспорта.

1 взрослый собственник, все документы, проходит по источнику, без обременений.  
Успейте купить по выгодной цене!  
Заспите, успеете купить выгодно участок с квадратной планировкой!  
Позвоните прямо сейчас, иначе прощайте блага земли! Позвоните сейчас! Позвоните сейчас!

Номер объекта: #0167030210756

Участок 5 га (ИЖС) 150 000 Р  
300 Р за сотку

8 958 747-10-04

Агент  
Рейтинг  
На Авто с мая 2011  
Закреплено 03 объявления

0 объявлений пользователя  
Подписаться на продавца

Об участке  
Площадь: 500 сот  
Расстояние до центра города: 28 км

Расположение

Участок 5 га (ИЖС) 150 000 Р  
300 Р за сотку

8 958 747-10-04

Агент  
Рейтинг  
На Авто с мая 2011  
Закреплено 03 объявления

0 объявлений пользователя  
Подписаться на продавца

Об участке  
Площадь: 500 сот  
Расстояние до центра города: 28 км

Расположение  
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Сокуровское сельское поселение

Описание  
Цена указана за сотку!  
Отличный вариант земельного участка под строительство дома и загородной жизни на участке все сети и благоустройство.  
Дороги - на период продажи - забенка. До конца года планируется асфальтирование дороги.  
Полно подключены сети и окончательного благоустройства стоимость участка будет от 450 000 руб. за сотку

Похожие объявления

Участок 4,2 га (ИЖС)

16 800 000 Р

40 000 Р за сотку  
или увеличьте свою цену

8 960 045-31-17

Написать сообщение

Иванна  
Частное лицо  
На фото с мая 2020

Подписаться на продажу

Спросите у продавца

Скачать прайс-лист

Позвонить мне!

Как это можно посмотреть?

Об участке

Площадь: 420 сот

Расстояние до центра города: 4 км

16 800 000 Р

40 000 Р за сотку  
или увеличьте свою цену

8 960 045-31-17

Написать сообщение

Иванна  
Частное лицо  
На фото с мая 2020

Подписаться на продажу

Спросите у продавца

Скачать прайс-лист

Позвонить мне!

Как это можно посмотреть?

Об участке

Площадь: 420 сот

Расстояние до центра города: 4 км

Расположение

Республика Татарстан, Лаишевский р-н, муниципальное образование Город Лаишево, коттеджный пос. Лесные Поляны

Описание

Продается участок под строительство ИЖС, индивидуальных и блочных домов. Находится между Лаишево и п. Старая пристань. Рядом лес. До реки Камы (Старая пристань) 8 мин на авто. Асфальт до участка. Получено ПЗЗ. Возможно проведение газа. Возможно увеличение участка еще на 10 Га.

Похожие объявления

Участок 4,2 га (ИЖС)

10 500 000 Р  
~~42 600 000 Р~~  
25 000 Р за сотку

8 958 746-05-13

Написать сообщение

Группа компаний "Ассистент"  
Агентство  
Зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости

Подписаться на продажи

Кристаллоиды  
Кристалл Зульфия Кабарова

Спросите у продавца

Подписаться на рассылку

Подписаться на рассылку

Подписаться на рассылку



Расположение

Республика Татарстан, Лаишевский р-н, муниципальное образование Город Лаишево

10 500 000 Р  
~~42 600 000 Р~~  
25 000 Р за сотку

8 958 746-05-13

Написать сообщение

Группа компаний "Ассистент"  
Агентство  
Зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости

Подписаться на продажи

Кристаллоиды  
Кристалл Зульфия Кабарова

Спросите у продавца

Подписаться на рассылку

Подписаться на рассылку

Подписаться на рассылку

**Описание**

Успейте купить земельный участок по выгодной цене в живописном и экологически чистом месте!!!

Продан земельный участок ИЖС площадью 4,2 га в Лаишевском муниципальном районе. Все коммуникации (газ, свет, вода), отпущены дорожки. Крутой подъезд к участку. Одна сторона участка граничит с лесополосой, переходящей в большой смешанный лес. Другая сторона граничит с асфальтированной дорогой. Участок ровный, правильной формы.

Нарядом идет строительство коттеджного поселка. Для анимации и деятельности выгодно месторасположение с учетом строительства рядом магистрали Москва-Казань-Екатеринбург. Район в "Старой пристани". Климат моря.

Участок без ограничений, обременений, арестов, зарегистрированный в Росреестре. Цена - 2500р. за 1 га.

Также в продаже смежные участки 4 га, 6,2 га - ИЖС 13 га - сельскохозяйственного назначения - 600гр. за га

Специализируемся по участкам ИЖС, сельхоз. и пром. назначения в Лаишевском, Верхнеуслонском направлениях.

Рассматриваем обмен земельными участками на коммерческую и жилую недвижимость.

Участок 5 га (ИЖС) **21 000 000 Р**  
42 000 Р за соту  
или предложите свою цену

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



8 960 054-94-51

Написать сообщение

Датум:  
Агентство  
На Авито с июля 2016

В объявлении ошибка? Подписать на продажу

Спросите у продавца

Как продать? Покупать? Как можно посмотреть?

Сообщения

**Об участке**  
Площадь: 500 сот

**Расположение**  
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, муниципальное образование Город Лаишево, город Лаишево [Показать карту](#)

**Описание**  
Участок 5 га ИЖС находится в новой перспективной части Лаишево (восточное Лаишево) вблизи р. Кама. Все земли асфальтного подтопления! Сейчас очень активно осваивается! Проводится газ, электричество! Удобное место для строительства дома, коттеджей или баз отдыха. Стоимость 21 млн. Дополнительную информацию, кадастровый номер, документы предоставляю. Не исключено наличие торгаш Собственников. Срочно!

№ 2225/04/2016 - опубликовано в 11:22 - 857 просмотров (14 человек) [Проматывать](#)

**Похожие объявления**



Сообщения

Участок 7,16 га (ИЖС) 30 000 000 Р  
21 000 Р за сотку

8 958 724-37-67

Агентство Недвижимости  
«Счастливый Дом»  
Агентство  
На Авто с августа 2012  
Завершено 100 объявлений

Подписаться на продажи

Адресное имя:  
Пулмар

Агентство Недвижимости  
«Счастливый Дом»  
«Агентство недвижимости с работой о люди»

Коттедж 154 м<sup>2</sup> на участке 6 сот. 6 500 000 Р

Коттедж 180 м<sup>2</sup> на участке 6 сот. 8 300 000 Р

Участок 7,16 га (ИЖС) 4 500 000 Р

Об участке  
Площадь: 716 сот  
Расстояние до центра города: 33 км

Расположение  
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Егорьевское сельское поселение

Об участке 30 000 000 Р  
21 000 Р за сотку

8 958 724-37-67

Агентство Недвижимости  
«Счастливый Дом»  
Агентство  
На Авто с августа 2012  
Завершено 100 объявлений

Подписаться на продажи

Адресное имя:  
Пулмар

Агентство Недвижимости  
«Счастливый Дом»  
«Агентство недвижимости с работой о люди»

Коттедж 154 м<sup>2</sup> на участке 6 сот. 6 500 000 Р

Коттедж 180 м<sup>2</sup> на участке 6 сот. 8 300 000 Р

Участок 7,16 га (ИЖС) 4 500 000 Р

Об участке  
Площадь: 716 сот  
Расстояние до центра города: 33 км

Расположение  
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Егорьевское сельское поселение

Описание  
Продается земельный участок под коттеджный поселок 7,1 гектар (состоит из двух смежных) Лаишевский район, Егорьевское сельское поселение, с. Бина. Все коммуникации, технические условия.  
Назначение: ИЖС  
ПРИЕМУЩЕСТВА:  
- экологически чистый район;  
- активно развивается направление;  
- удобная транспортная развязка;  
- 20 мин от центра Казани;  
- развитая инфраструктура (школа, детский сад, магазин);  
Кадастровый номер участка 16:24:070007:005 площадь участка 400 сот.  
16:24:070007:007 площадь участка 316 сот.  
**Отличное вложение, готовый инвестиционный проект!!!!**

16:24:070007:005 - 4 сотки по 16 16 - 96 (проектная 101 сотка)

Показать все

Другие объявления компании

**ДОКУМЕНТЫ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ПРАВО ЗАНИМАТЬСЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ**



Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков

дубликат  
от 08.11.2018



Саморегулируемая межрегиональная  
ассоциация оценщиков №0001 от «28» июня 2007 г.  
в едином государственном реестре  
саморегулируемых организаций оценщиков

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

настоящим подтверждается, что

**Диденко Лариса Николаевна**

**является членом**

**Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков**

регистрационный номер 495  
дата включения в реестр 18 июля 2007

имеет право осуществлять оценочную деятельность в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Генеральный директор



Демчева А.Г.

Свидетельство является собственностью Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков и подлежит возврату в случае прекращения членства.

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков

**СМАО**



СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 22490B4000005

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

**СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - Диденко Лариса Николаевна**

**Объект страхования:** имущественные интересы, связанные с:

- риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности;
- риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имущественным интересам заказчика, заключившего договор на проведение оценки, в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности.

**Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):** оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

**Страховой случай** (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:

- причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда);
- причинения вреда действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении застрахованной деятельности.

Страховая сумма	Страховая премия	
5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	3 500 руб. 00 коп. (Три тысячи пятьсот рублей 00 копеек)	
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b> (в % от страховой суммы)	0,07%	
<b>ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «26» января 2022 г.	
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>	с «27» января 2022 г.	по «26» января 2023 г.

**Особые условия страхования:** Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.

К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).



**ПРИЛОЖЕНИЯ:**

Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (также по тексту - заявление на страхование) – на 5 л.

Приложение № 2 – Правила № 114/3 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, от «16» апреля 2021 г. САО «ВСК».

**СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.**

**СТРАХОВЩИК:**

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552,

г. Москва, ул. Островная, д. 4

Казанский филиал:

г. Казань, ул. Столбова, д. 2

От имени Страховщика:

  
/А.М. Мусаев/  
М.П.   
Место выдачи Страхового полиса: г. Казань

Дата выдачи «25» января 2022 г.

## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 024254-1

« 08 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

### «Оценка недвижимости»

выдан Диденко Ларисе Николаевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 08 » июля 20 21 г. № 207

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 08 » июля 20 24 г.

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,  
д. 8Д, помещ. 1007  
Тел: (843) 206-51-73  
E-mail: info@contrast.bz



ОГРН 1151690036574  
ИНН 1659158802  
КПП 168401001



015836 - KA1



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ  
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
ООО «КОНТРАСТ»

ИНН: 1659158802  
Р/С 40702810162000008798  
В ПАО СБЕРБАНК РОССИИ  
ОТДЕЛЕНИЕ №8610 Г. КАЗАНЬ

БИК: 049205605  
К/С 30101810600000000605

### Доверенность № 126

Российская Федерация, г. Казань

Третье ноября две тысячи двадцать второго года.

**Общество с ограниченной ответственностью «КонТраст»** (ИНН/КПП 1659158802/165501001, ОГРН 1151690036574, расположенного по адресу: 420059, Республика Татарстан (Татарстан), г.о. Город Казань, г. Казань, ул. Оренбургский Тракт, д. 8Д, помещ. 1007) (далее - Общество), в лице директора **Ибрагимова Рамиля Васильевича**, действующего на основании Устава, настоящей доверенностью уполномочивает

гражданина РФ **Лекареву Лейсан Рафаиловну**, 14.02.1978 г.р., паспорт: серия 92 01 №388572, выдан УВД Ново-Савиновского района г.Казани 01.08.2001г., код подразделения 162-005, зарегистрированная по адресу: РТ, г.Казань, пр. А.Камалева, д.12, кв. 180,

представительствовать от имени Общества в организациях любых организационно-правовых форм и форм собственности, коммерческих и некоммерческих, за исключением случаев участия от имени Общества в органах управления таких организаций;

представительствовать от имени Общества перед физическими и юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, с правом;

вести переговоры, заключать и подписывать от имени Общества сделки, договоры и контракты с российскими юридическими и физическими лицами;

подписывать от имени Общества акты, счета, универсальные передаточные документы, накладные, отчеты об оценке, технические паспорта.

Ст. 186- 189 ГК РФ доверенному разъяснены.

Доверенность выдана сроком по «31» декабря 2022 года без права передоверия полномочий.

Директор  
ООО «КонТраст»



Р.В. Ибрагимов

Приложение №1 к Дополнительному соглашению №1  
К ДОГОВОРУ СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ  
№ 922/1911146015 от «19» февраля 2021г.

**ПОЛИС**

**к договору страхования гражданской ответственности организации,  
заключающей договоры на проведение оценки № 922/1911146015**

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантии» (117105, Россия, г. Москва, Негинный пр-д, 8) и Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности организаций», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «17» февраля 2022 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	ООО «КонТраст» 420107, РТ, г. Казань, ул. Стартановская, д. 2, этаж 1, оф.85/1-4 р/с 4070281016200008798 в ПАО «Сбербанк», г. Казань и/с 3010181060000000603 БИК 049205603 ИНН 1659158802
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 26.03.2021г. по 24 часа 00 минут 25.03.2023г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая катастрофную оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 26.03.2019 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), являющихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	1 200 000 000,00 (Один миллиард двести миллионов) Рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	76 000,00 (Семьдесят шесть тысяч) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование Договор страхования гражданской ответственности № 922/1911146015 Правила страхования.
Представитель страховщика:	Кравченко А.Е. Код 19334524

Акционерное общество «Ресо-Гарантии» (ИНН 1659158802)  
Принципал страхователя (полное наименование)

Страхователь

МП



Страховщик

МП

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ №1  
К ДОГОВОРУ СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ  
№ 922/1911146015 от «19» февраля 2021г.**

г. Москва

«17» февраля 2022г.

Страховое акционерное общество «РЕСО-Гарантия», в лице Начальника отдела страхования имущества и ответственности VIP ДМС САО «РЕСО-Гарантия» Макарова Дмитрия Вячеславовича, действующего на основании Доверенности РГ-Д-2441/22 от «17» февраля 2022г. и ООО «КонТраст», именуемое в дальнейшем «Страхователь», Директора Ибрагимова Рамиза Висламовича, действующего на основании Устава с другой стороны, заключили настоящее дополнительное соглашение к договору страхования № 922/1911146015 от «19» февраля 2021г. (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Изложить пункты п.8.2. Договора следующей редакцией:  
«п.8.2. Срок действия настоящего Договора по «25» марта 2023 года включительно».
2. В связи с увеличением срока действия страхования, Страхователь оплачивает дополнительную страховую премию в размере **76 000,00 (Семьдесят шесть тысяч) рублей**. Дополнительная страховая премия подлежит оплате не позднее «28» февраля 2022 года.
3. В связи с изменением условий, заменить Полное, в Договору 922/1911146015 от 19.02.2021 г. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента оплаты дополнительной страховой премии, в порядке и сроки, предусмотренные п.2 настоящего Дополнительного соглашения.
4. Соглашение составлено в двух экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую силу.
5. Остальные условия Договора страхования остаются без изменения.
6. Подписывая настоящий договор, Страхователь подтверждает участие ниже указанных страховых представителей в процессе заключения настоящего Договора.

Информация для страховщика

Контактное лицо: Крайченко А.Е. Тел: (495) 730-30-00 доп. 6071

Код: 19334524

**ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

**СТРАХОВЩИК:**

**САО «РЕСО-Гарантия»**

17105, Россия, г. Москва, Муниципальный округ  
Нагорный вн.тер.г., Нагорный пр-д,  
д. 6, стр. 9, эт. 3, Ком. 1  
р/с: 40701810401400000014  
в АО «АЛЬФА-БАНК» Г. МОСКВА  
к/с 30101810200000000593  
БИК 044525593

ИНН 7710045520 Тел. (495) 730-30-00



/Д.В. Макаров/

М.П.

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**

**Общество с ограниченной ответственностью  
«КонТраст»**

420107, РТ, г. Казань, ул. Спортивная, д. 2,  
этаж 1, оф. 85/1-4

р/с: 40702810162000008798  
в ПАО Сбербанк России отделение №8610 г.  
Казань  
к/с 30101810600000000603  
БИК 049205603  
ИНН 1659158802

М.П.

/Р.В. Ибрагимов/

