



ASSISTANCE TO BUSINESS

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
ООО «КОНТРАСТ»

ИНН: 1659158802
Р/С 40702810162000008798
В ПАО СБЕРБАНК РОССИИ
ОТДЕЛЕНИЕ №8610 Г. КАЗАНЬ

БИК: 049205603
К/С 30101810600000000603

ОТЧЕТ № 3022

Об оценке рыночной (справедливой) стоимости земельных участков

Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АК
БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АКБАРС - Горизонт»

Исполнитель: ООО «КонТраст»

Дата оценки: 23.09.2022

Дата составления отчета: 23.09.2022

Казань 2022г.

СОДЕРЖАНИЕ

| | |
|--|-----------|
| СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО..... | 3 |
| 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ..... | 5 |
| 2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ..... | 7 |
| 3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ..... | 8 |
| 4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)..... | 10 |
| 5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ..... | 12 |
| 6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ..... | 13 |
| 7. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ | 15 |
| 8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ..... | 18 |
| 9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 19 |
| 10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ И ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ..... | 33 |
| 11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ..... | 51 |
| 12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 52 |
| 13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ..... | 57 |
| 14 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 75 |
| 15. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 76 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ..... | 77 |

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с Договором № ПИФ/686/28042022/К от 28.04.2022 г. на оказание услуг по оценке, заключенным между Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АКБАРС - Горизонт» и ООО «КонТраст», нами была произведена оценка рыночной (справедливой) стоимости земельных участков.

Дата определения стоимости объекта оценки 23.09.2022

Вид стоимости - рыночная. Предполагаемое использование результатов оценки для целей принятия управленческих решений. Ограничений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки, не имеется.

Вид стоимости - справедливая. Предполагаемое использование результатов оценки для целей включения в финансовую отчетность в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Ограничений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки- только для целей составления финансовой отчетности в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

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, ФСО №7 обязательных к применению субъектами оценочной деятельности (в соответствии с Приказами Минэкономразвития России № 297-299 от 20.05.2015г. и №611 от 25.09.2014г.), а также в соответствии со стандартами и правилами НП СРО АССОЦИАЦИИ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ» с учетом изменений и дополнений на дату составления отчета, и другими нормативными актами, действующими в области оценочной деятельности.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете, мы пришли к заключению, что рыночная стоимость земельных участков., составляет на 23.09.2022 с учетом разумного округления:

1 125 256 940,00 (Один миллиард сто двадцать пять миллионов двести пятьдесят шесть тысяч девятьсот сорок) рублей 00 копеек, а именно:

| № п/п | Наименование объекта/ функциональное назначение | Рыночная (справедливая) стоимость, руб. | Рыночная (справедливая) стоимость,руб./кв.м. |
|-------|---|---|--|
| 1 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 510 682 кв.м. кадастровый номер: 16:18:060301:821, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Елабужский муниципальный район, Бехтеревское сельское поселение | 342 156 940,0 | 670,0 |
| 2 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 328 000 кв.м. кадастровый номер: 16:15:090401:470, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский район муниципальный район, Кураловское сельское поселение | 246 000 000,0 | 750,0 |
| 3 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 328 000 кв.м. кадастровый номер: 16:15:090401:471, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский район муниципальный район, Кураловское сельское поселение | 246 000 000,0 | 750,0 |

| | | | |
|---|---|------------------|-------|
| 4 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 410 000 кв.м. кадастровый номер: 16:15:090401:472, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский район муниципальный район, Кураловское сельское поселение, тер.Паевые земли, з/у 96 | 291 100 000,0 | 710,0 |
| | ИТОГО, руб. | 1 125 256 940,00 | |

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.

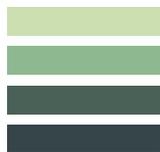
Мы высоко ценим возможность оказать Вам услугу. Если в дальнейшем мы можем быть полезны, то будем рады сотрудничеству с Вами.

Оценщик

 Татауров А.Н.

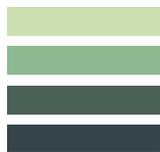
Директор
ООО «КонТраст»

 Ибрагимов Р.В.

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

| | |
|---|---|
| 1. Объект оценки | Земельные участки |
| 2. Адрес объекта оценки | Российская Федерация, республика Татарстан. |
| 3. Имущественные права на объект оценки | Владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «АК БАРС-Горизонт», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев |
| 4. Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из частей | Земельный участок 16:18:060301:821 Земельный участок 16:15:090401:470 Земельный участок 16:15:090401:471 Земельный участок 16:15:090401:472 Характеристики земельных участков представлены Приложении 1 |
| 5. Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики | Установлены по данным документов: выписка из ЕГРН |
| 6. Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки | Собственность Ограничения (обременения): не зарегистрированы |
| 7. Цель оценки | Определение вида стоимости, указанного в п.9 задания на оценку |
| 8. Предполагаемое использование результатов оценки | Для принятия управленческих решений |
| 9. Вид стоимости | Рыночная (справедливая) |
| 10. Дата оценки | 23.09.2022 |
| 11. Возможные границы интервала стоимости объекта оценки | Без определения границ интервала стоимости объекта оценки |
| 12. Срок проведения оценки | С даты подписания договора до момента полного исполнения обязательств Сторонами |
| 13. Дата осмотра | 15.09.2022 |
| Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка: | |
| 1. Все факты, положения и заявления, не упомянутые в отчете, не имеют силы. Приведенные условия могут быть изменены или преобразованы только при обоюдном согласии Исполнителя и Заказчика. | |
| 2. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях. | |
| 3. Исполнитель 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. Предполагается, что все необходимые лицензии, ордера на собственность, необходимые решения законодательных и исполнительных властей местного, республиканского или федерального уровня существуют или могут быть получены или обновлены в отношении объектов оценки. Недвижимое имущество предполагается свободным, от каких бы то ни было прав на его удержание или обязательств по его залогу. | |
| 4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки, на состояние собственности, конструкций и их элементов, грунтов. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Исполнитель не несет также ответственности за оценку состояния объектов, которая требует проведения специальных исследований. | |
| 5. Исполнитель не принимает на себя ответственность за бухгалтерскую и финансовую отчетность, предоставленную Заказчиком. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к оцениваемым объектам, несет Заказчик. | |
| 6. Ни Заказчик, ни Исполнитель 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 Исполнитель не гарантируют конфиденциальность настоящего | |



отчета. Заказчик и Исполнитель принимают условия не упоминать полностью или частично настоящий отчет где-либо, если это не связано с целями настоящей оценки.

7. От Исполнителя не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, а также в связи с объектами оценки.

8. Мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, следовательно, на стоимость объекта. Информация, использованная в процессе настоящей оценки, представляется надежной, но Исполнитель не гарантирует ее полной достоверности. Предполагается, что проведенный анализ и сделанные заключения не основываются на каких-либо предвзятых мнениях.

9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости. Это не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

10. Все допущения и ограничения, дополнительно возникающие в процессе оценки, будут перечислены в разделе отчета «Допущения и ограничительные условия».

2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

| | |
|---|--|
| Основание проведения оценки | Договор № ПИФ/686/28042022/К от 28.04.2022 г. на оказание услуг по оценке, заключенным между Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АКБАРС - Горизонт» и ООО «КонТраст» |
| Общая информация, идентифицирующая объект оценки: | |
| Объект оценки | Земельный участок 16:18:060301:821 Земельный участок 16:15:090401:470 Земельный участок 16:15:090401:471 Земельный участок 16:15:090401:472 Характеристики земельных участков представлены Приложении 1 |
| Адрес объекта оценки | Российская Федерация, республика Татарстан. |
| Имущественные права на объект оценки | Данные отсутствуют |
| Дата оценки (дата определения стоимости) объекта оценки | 23.09.2022 |
| Дата составления отчета | 23.09.2022 |

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке :

| Наименование объекта оценки | Стоимость, полученная в результате применения затратного подхода, руб. | Стоимость, полученная в результате применения доходного подхода, руб. | Стоимость, полученная в результате применения сравнительного подхода, руб. | Рыночная стоимость, руб. |
|--|--|---|--|--------------------------|
| Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 510 682 кв.м. кадастровый номер: 16:18:060301:821, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Елабужский муниципальный район, Бехтеревское сельское поселение | не применялся | не применялся | 342 156 940,0 | 342 156 940,0 |
| Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 328 000 кв.м. кадастровый номер: 16:15:090401:470, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский район муниципальный район, Кураловское сельское поселение | не применялся | не применялся | 246 000 000,0 | 246 000 000,0 |
| Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 328 000 кв.м. кадастровый номер: 16:15:090401:471, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский район муниципальный район, Кураловское сельское поселение | не применялся | не применялся | 246 000 000,0 | 246 000 000,0 |

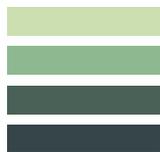
| | | | | |
|---|---------------|---------------|---------------|------------------|
| Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 410 000 кв.м. кадастровый номер: 16:15:090401:472, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский район муниципальный район, Кураловское сельское поселение, тер.Паевые земли, з/у 96 | не применялся | не применялся | 291 100 000,0 | 291 100 000,0 |
| ИТОГО | | | | 1 125 256 940,00 |

Итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки:

Рыночная стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Российская Федерация, республика Татарстан, МО г. Казань., составляет на 23.09.2022 с учетом разумного округления:

1 125 256 940,00 (Один миллиард сто двадцать пять миллионов двести пятьдесят шесть тысяч девятьсот сорок) рублей 00 копеек, а именно:

| № п/п | Наименование объекта/ функциональное назначение | Рыночная (справедливая) стоимость, руб. | Рыночная (справедливая) стоимость,руб./кв.м. |
|-------|---|---|--|
| 1 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 510 682 кв.м. кадастровый номер: 16:18:060301:821, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Елабужский муниципальный район, Бехтеревское сельское поселение | 342 156 940,0 | 670,0 |
| 2 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 328 000 кв.м. кадастровый номер: 16:15:090401:470, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский район муниципальный район, Кураловское сельское поселение | 246 000 000,0 | 750,0 |
| 3 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 328 000 кв.м. кадастровый номер: 16:15:090401:471, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский район муниципальный район, Кураловское сельское поселение | 246 000 000,0 | 750,0 |
| 4 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 410 000 кв.м. кадастровый номер: 16:15:090401:472, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский район муниципальный район, Кураловское сельское поселение, тер.Паевые земли, з/у 96 | 291 100 000,0 | 710,0 |
| | ИТОГО, руб. | 1 125 256 940,00 | |



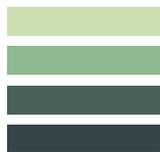
3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

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 оцениваемым объектом;
- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта 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 № 10 (Приказ Минэкономразвития РФ от 01 июня 1992 г. № 328, сводом стандартов и правил оценочной деятельности НП СРО АССОЦИАЦИИ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ», 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 стоимость признается действительной на дату оценки;
- итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более шести месяцев.

Оценщик

Татауров А.Н.



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 Объекта:

Нижеследующие предположения и ограничивающие условия являются 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 объекта оценки в данном случае, не нарушается.

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

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

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

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

6. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из допущения об отсутствии каких-либо скрытых фактов. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

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 стоимость Объекта оценки исходя из предположения, что объект оценки свободен от любых обременений.

9. 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.

10. Обязанностью по идентификации оцениваемого объекта лежит на Заказчике. Расчеты стоимости выполнены Оценщиками на основании предоставленных Заказчиком данных об объекте оценки. Оценщик не несет ответственность за неприменимость результатов расчетов в случае обнаружения некорректной идентификации объекта или его составных частей.

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

12. 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.

13. 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.

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

15. 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.

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

17. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целых, 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.

18. Общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать ключевые показатели рынка и их влияние на стоимость объекта 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.

19. 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.

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

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

| | |
|--|---|
| Заказчик оценки | |
| Полное наименование | ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «АК БАРС – Горизонт» |
| Краткое наименование | ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт» |
| Реквизиты | Адрес юридический: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Меридианная, д. 1А ИНН 1435126890 КПП 165701001 |
| Оценщик, работающий по трудовому договору | |
| Фамилия, имя, отчество | Татауров Алексей Николаевич |
| Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков | Член Ассоциации «Русское общество оценщиков». РФ, г. Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, регистрационный №000784, дата включения в реестр членов РОО: 28.08.2007г. |
| Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности | Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП № 557333 выдан 17.05.2001 года Межотраслевого института повышения квалификации Санкт-Петербургского государственного технического университета. Удостоверение о повышении квалификации выдано 26.09.2014 года НОУ ВПО «МАОК» |
| Сведения о квалификационном аттестате | Аттестат №023742-1 от 02.07.2021. Сроком действия до 02.07.2024г. по направлению «Оценка недвижимости» |
| Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика | Страховой полис №215300-035-000009 от 21.12.2021 г. на страховую сумму в размере 10 000 000 рублей со сроком действия с 01.01.2022г. по 31.12.2022г., выдан ПАО «Страховая акционерная компания «Энергогарант» |
| Стаж работы в оценочной деятельности | С 2001 года |
| Место нахождения Оценщика | 420059, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д.8Д, помещ. 1007 |
| Почтовый адрес, адрес электронной почты, контактный телефон Оценщика | 420059, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д.8Д, помещ. 1007 |
| Сведения о независимости оценщика | Требование о независимости выполнено |
| Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор | |
| 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 | 29.04.2015г |
| 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 юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 «Закона об оценочной деятельности в РФ» 135-ФЗ | 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

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 25.09.2014г. №61;

6.2. Стандарты оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков

- ✓ Стандарты СРО АССОЦИАЦИИ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ» (в действующей редакции).

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 саморегулируемой общественной организации «Русское общество оценщиков», в части, не противоречащей указанному в разделе 7.1, при составлении данного отчета использовались:

- ✓ Стандарты СРО АССОЦИАЦИИ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ» (в действующей редакции), обязательны к применению членами СРО АССОЦИАЦИИ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

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.

✓ **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. 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»
7. Словарь терминов по профессиональной оценке. – М.: Финансовая академия, 1999.;
8. Гражданский кодекс Российской Федерации.
9. Международные стандарты оценки Международного комитета по стандартизации оценки имущества -МКСОИ (TIAVSC);
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. Федеральная служба государственной статистики. www.gks.ru,
20. Международный валютный фонд. <http://www.imf.org/>,
21. EREPORT.RU. мировая экономика. <http://www.ereport.ru/>,
22. Л.А. Лейфер, А.М. Стерлин, З.А. Кашникова, А.М. Пономарев, Д.А. Шегурова — Справочник оценщика недвижимости. Нижний Новгород, 2016 г.
23. «Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.
24. Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт
25. Информационные сайты www.avito.ru, www.cian.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, информацию 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.

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

- выписка из ЕГРН

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

| № п/п | Наименование объекта/ функциональное назначение | Площадь участка, м2 | Права на земельный участок | Кадастровый номер | Категория земель | Разрешенное использование |
|-------|---|---------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------------|--|
| 1 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 510 682 кв.м. кадастровый номер: 16:18:060301:821, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Елабужский муниципальный район, Бехтеревское сельское поселение | 510 682 | общая долевая собственность | 16:18:060301:821 | земли населенных пунктов | для сельскохозяйственного производства |
| 2 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 328 000 кв.м. кадастровый номер: 16:15:090401:470, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский район муниципальный район, Кураловское сельское поселение | 328 000 | общая долевая собственность | 16:15:090401:470 | земли населенных пунктов | для сельскохозяйственного производства |
| 3 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 328 000 кв.м. кадастровый номер: 16:15:090401:471, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский район муниципальный район, Кураловское сельское поселение | 328 000 | общая долевая собственность | 16:15:090401:471 | земли населенных пунктов | для сельскохозяйственного производства |

| | | | | | | |
|---|---|---------|-----------------------------|------------------|--------------------------|--|
| 4 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 410 000 кв.м. кадастровый номер: 16:15:090401:472, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский район муниципальный район, Кураловское сельское поселение, тер.Паевые земли, з/у 96 | 410 000 | общая долевая собственность | 16:15:090401:472 | земли населенных пунктов | для сельскохозяйственного производства |
|---|---|---------|-----------------------------|------------------|--------------------------|--|

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость: Исполнителем не выявлены.

Текущее использование объекта оценки: используется по назначению.

10.3 Характеристики местоположения

Объекты оценки, располагаются по Российской Федерация, республика Татарстан

Краткий обзор региона.

Татарстан расположен в центре Российской Федерации на Восточно-европейской равнине, в месте слияния двух крупнейших рек - Волги и Камы. Казань находится на расстоянии 797 км к востоку от Москвы. Общая площадь республики составляет 67 836,2 кв. км. Протяженность территории - 290 километров с севера на юг и 460 километров с запада на восток. Границ с иностранными государствами Татарстан не имеет. Территория республики представляет собой равнину в лесной и лесостепной зоне с небольшими возвышенностями на правом берегу Волги и юго-востоке республики.

Территория Республики Татарстан состоит из 43-х районов и 20-ти городов, 14 из которых республиканского значения.

Республика Татарстан располагает развитой транспортной сетью. Ее основу составляют автомагистрали, железные дороги, четыре судоходные реки: Волга, Кама, Вятка, Белая, нефте- и газопроводы, авиалинии. Важнейшими железными дорогами являются магистрали, проходящие через города Зеленодольск, Казань, Агрыз (часть дороги Москва-Екатеринбург) и через нефтедобывающие районы юго-восточной части республики (часть дороги Москва-Челябинск). Несколько меньшее значение имеют меридиальные дороги Зеленодольск-Ульяновск и Агрыз-Бугульма.

Рисунок 10.1 Карта Республики Татарстан

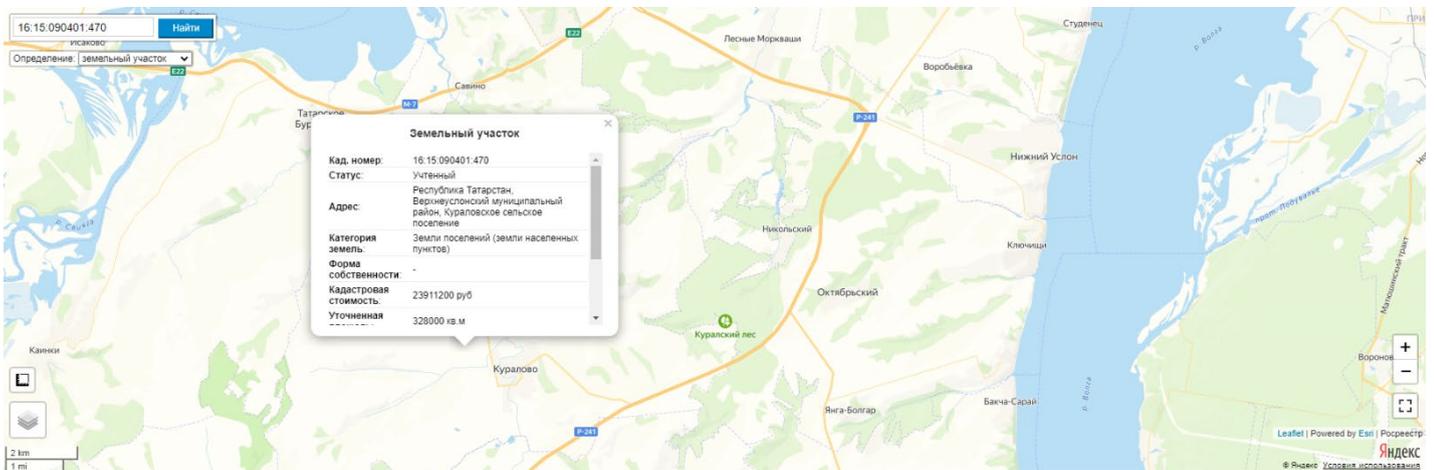
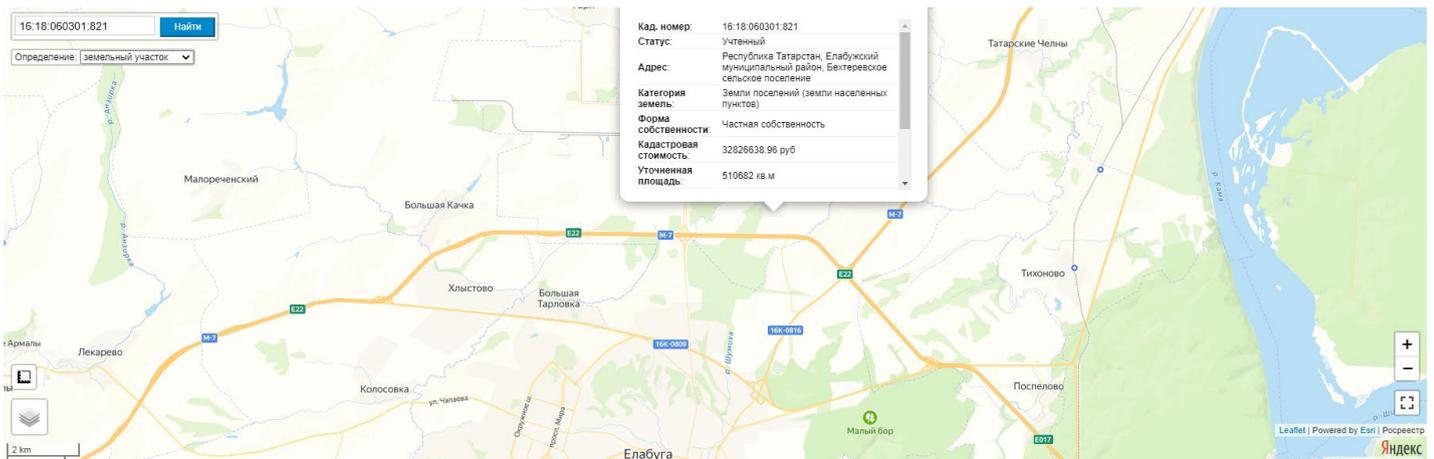


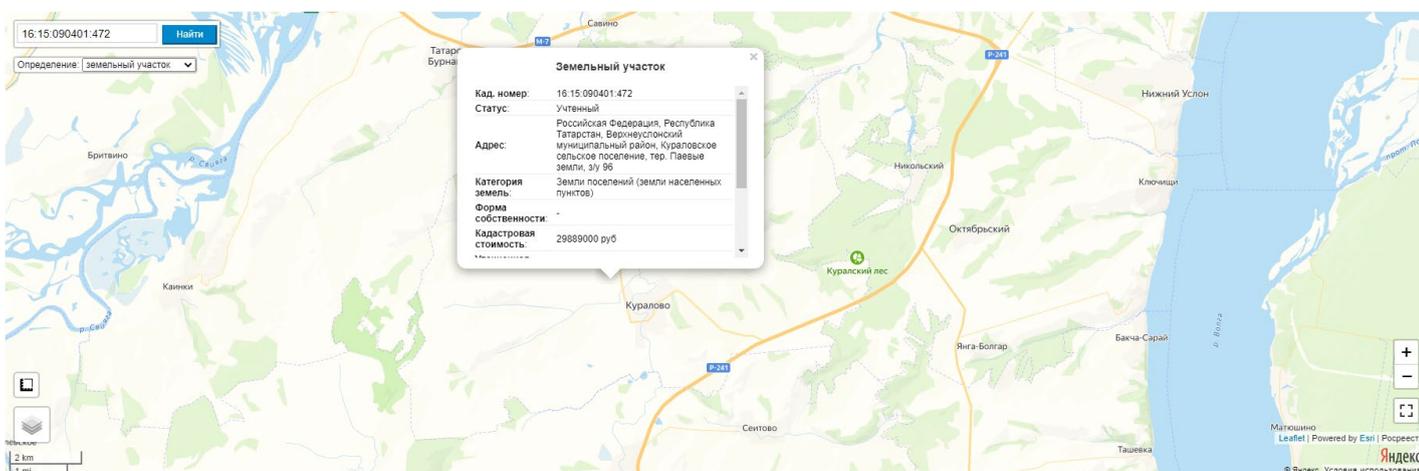
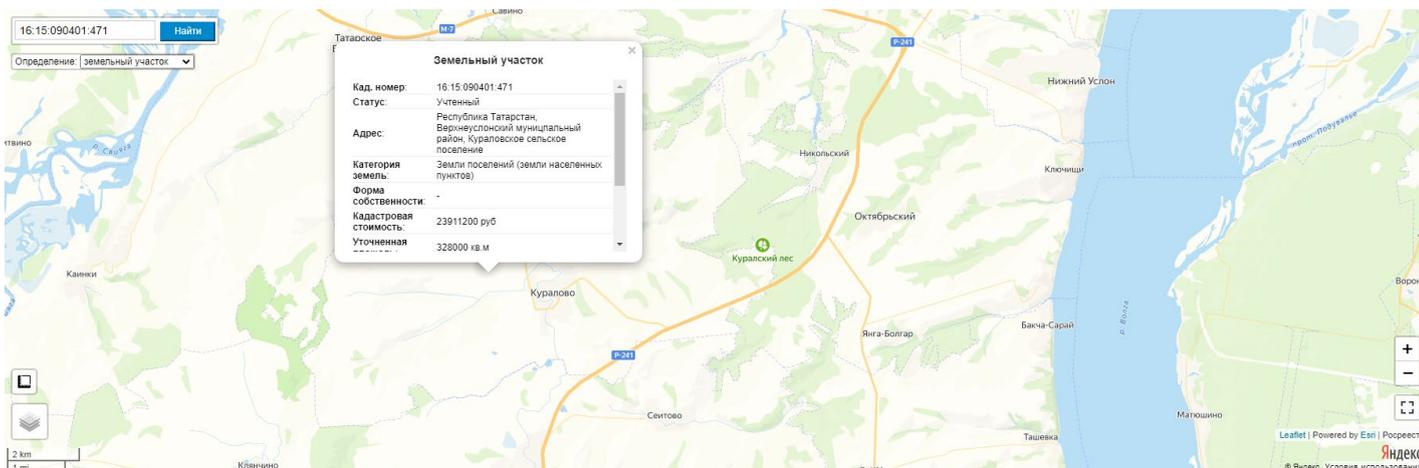
Татарстан - один из наиболее развитых в экономическом отношении регионов России. Республика расположена в центре крупного промышленного района РФ, на пересечении важнейших магистралей, соединяющих восток и запад, север и юг страны. Крупнейшими транспортными узлами являются города Казань, Агрыз, Зеленодольск, Бугульма, Набережные Челны. Крупные города республики связаны

постоянным воздушным сообщением с 70 городами России и других государств СНГ, а также со странами дальнего зарубежья.

Промышленный профиль республики определяют топливная и нефтехимическая отрасли промышленности (добыча нефти, производство синтетического каучука, шин, полиэтилена и широкого спектра продуктов переработки нефти), крупные машиностроительные предприятия, производящие конкурентоспособную продукцию (тяжелые грузовики, вертолеты, самолеты и авиадвигатели, компрессоры и нефте-газо-перекачивающее оборудование, речные и морские суда, гамму легковых автомобилей), а также развитое электро- и радио- приборостроение.

Карта местоположения объектов оценки





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

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

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

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

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

Основным мероприятием в пределах Лаишевского муниципального района является создание города Smart 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.м², соответственно средний ежегодный прирост должен составлять 71,4 тыс.м². Площадки нового жилищного строительства появятся у населенных пунктов Большие и Малые Кабаны, Песчаные Ковали, Державино, Малая Елга, др., а также в проектируемом городе Смарт Сити Казань.

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

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

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

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

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

Архитектурно-планировочные решения должны включать:

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

При разработке транспортной инфраструктуры необходимо предусмотреть:

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

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

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

1. Эффективное использование воды (снижение использования):

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

2. Энергосбережение и атмосфера, влияние на окружающую среду:

Минимальное потребление энергии;

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

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 является 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.

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

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

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

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

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

В Татарстане, по словам министра транспорта республики 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 транспортными магистральями 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 Шигалево 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, располагающимися 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,
- разгрузит 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 (ИВПП) класса Б: ИВПП-1 2498x45 м, ИВПП-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 вышперечисленных 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 односторонний 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);

- п) Озеро Черное (с.Тарлаши);
- о) Гнездовая колония озерной чайки (о.Сухое и о.Чегово).



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

Обязательным условием оценки объектов является учет специфики функционирования соответствующего рынка.

Развитие отраслевых рынков определяется:

- изменением общей социально-экономической ситуации и региональной экономической конъюнктуры;
- изменением в денежной политике, определяющей доступность финансирования сделок с недвижимостью;
- изменениями в законодательстве по регулированию рынка недвижимости; изменениями в налоговом законодательстве;
- изменениями на рынке капитала вследствие нестабильности процентных ставок, темпов инфляции, валютных курсов.

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

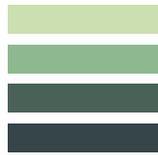
10.1 Картина экономики.

10.1.1 О динамике промышленного производства (февраль 2022 года)

В январе продолжился динамичный рост промышленного производства: +8,6% г/г (после 6,1% г/г в декабре, к уровню двухлетней давности: 6,1% после 10,0% соответственно). Положительный вклад в рост выпуска промышленности вносят как обрабатывающие, так и добывающие отрасли.

В обрабатывающей промышленности в январе сохраняются высокие темпы роста выпуска: +10,1% г/г после 4,3% г/г в декабре (к уровню двухлетней давности – 9,4% после +14,2% г/г соответственно). Основной вклад в рост обрабатывающей промышленности в январе внесли металлургический и машиностроительный комплексы (+17,6% г/г и +15,6% г/г соответственно). Продолжился активный рост в ключевых несырьевых отраслях – химическом комплексе, пищевой отрасли, деревообработке, легкой промышленности. Кроме того, в январе динамика выпуска в нефтепереработке ускорилась до 9,2% г/г и вышла в плюс к уровню двухлетней давности.

Позитивный вклад в динамику промышленности продолжает вносить добыча полезных ископаемых, где выпуск в январе увеличился на 9,1% г/г (+1,0% к уровню двухлетней давности). По мере планового ослабления ограничений на добычу нефти в рамках сделки ОПЕК+ добыча нефти, включая газовый конденсат, в натуральном выражении в январе выросла на 8,1% г/г. Кроме того, в условиях расширения как внутреннего, так и внешнего спроса добыча природного газа в натуральном выражении увеличилась на 0,4% г/г.



Показатели промышленного производства

| в % к соотв. периоду предыдущего года | янв.22 | янв.22 / янв.20 | 2021 | Iкв21 | дек. 21 | нояб.21 | окт. 21 | IIIкв21 | IIкв21 | Iкв21 | 2020 |
|---|--------|--------------------|------|-------|---------|---------|---------|------------|-------------|-------------|--------------|
| Промышленное производство | 8,6 | 6,1 | 5,3 | 7,1 | 6,1 | 7,6 | 7,6 | 6,0 | 9,6 | -1,4 | -2,1 |
| Добыча полезных ископаемых | 9,1 | 1,0 | 4,8 | 10,5 | 10,0 | 10,7 | 10,8 | 9,0 | 7,5 | -7,0 | -6,5 |
| добыча угля | 2,7 | 9,1 | 7,6 | 8,8 | 6,1 | 11,4 | 8,8 | 5,1 | 7,2 | 9,3 | -6,2 |
| добыча сырой нефти и природного газа | 7,4 | -1,7 | 2,7 | 8,4 | 8,1 | 8,6 | 8,6 | 7,8 | 5,4 | -9,4 | -8,0 |
| добыча металлических руд | 2,2 | 0,2 | 0,9 | 2,2 | 3,1 | 2,0 | 1,6 | 1,8 | -0,5 | -0,1 | 2,4 |
| добыча прочих полезных ископаемых | 7,5 | -3,3 | 10,8 | -10,6 | -19,6 | -18,7 | 8,1 | 13,9 | 55,6 | 2,3 | -13,5 |
| предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых | 27 | 14,6 | 17,6 | 39,4 | 44,4 | 40,5 | 31,8 | 19,5 | 12,3 | -4,2 | 4,4 |
| Обрабатывающие производства | 10,1 | 9,4 | 5,0 | 5,2 | 4,3 | 6,1 | 5,3 | 3,6 | 10,8 | 0,7 | 1,3 |
| пищевая промышленность | 6,3 | 6,0 | 3,9 | 6,3 | 7,3 | 7,9 | 3,8 | 4,9 | 3,5 | 0,6 | 2,8 |
| в т.ч. | | | | | | | | | | | |
| пищевые продукты | 5,0 | 3,4 | 3,2 | 5,4 | 7,5 | 6,7 | 2,2 | 4,0 | 3,7 | -0,7 | 3,1 |
| напитки | 16,9 | 22,2 | 8,6 | 13,5 | 9,3 | 18,2 | 13,4 | 11,7 | 2,6 | 6,8 | 1,5 |
| табачные изделия | -5,1 | 3,3 | 1,9 | -0,7 | -3,7 | -2,7 | 3,7 | -1,1 | 2,8 | 7,0 | 2,4 |
| легкая промышленность | 4,0 | 5,5 | 6,0 | 2,2 | 0,6 | 2,8 | 3,1 | 1,1 | 18,3 | 4,3 | 1,3 |
| в т.ч. | | | | | | | | | | | |
| текстильные изделия | 5,7 | 16,9 | 7,5 | 2,2 | 4,4 | -0,1 | 2,2 | 2,8 | 15,6 | 11,7 | 9,7 |
| одежда | 2,2 | 1,6 | 3,0 | -0,8 | -6,2 | 2,6 | 1,3 | -3,2 | 15,0 | 1,8 | 0,3 |
| кожа и изделия из нее | 5,9 | -5,2 | 11,4 | 10,6 | 12,7 | 9,0 | 9,9 | 9,8 | 32,7 | -3,0 | -11,9 |
| деревообрабатывающий комплекс | 10,7 | 12,2 | 8,7 | 9,3 | 9,7 | 11,3 | 6,9 | 8,6 | 14,9 | 2,3 | 1,5 |
| в т.ч. | | | | | | | | | | | |
| обработка древесины и производство изделий из нее | 5,0 | 10,0 | 7,9 | 4,8 | 3,5 | 8,6 | 2,6 | 5,5 | 18,6 | 3,8 | -1,7 |
| бумага и бумажные изделия | 12,9 | 17,6 | 9,2 | 10,5 | 12,1 | 10,5 | 8,9 | 8,6 | 13,8 | 3,8 | 5,1 |
| деятельность полиграфическая и копирование носителей информации | 18,6 | -2,6 | 9,1 | 17,2 | 18,2 | 21,6 | 11,8 | 16,8 | 8,3 | -6,6 | -2,3 |
| производство кокса и нефтепродуктов | 9,2 | 0,9 | 3,6 | 8,7 | 7,0 | 7,5 | 11,9 | 5,1 | 8,5 | -6,6 | -5,0 |

| в % к соотв. периоду предыдущего года | январь.22 | январь.22 / январь.20 | 2021 | IV кв.21 | дек. 21 | нояб.21 | окт. 21 | III кв.21 | II кв.21 | I кв.21 | 2020 |
|---|-----------|-----------------------|------|----------|---------|---------|---------|-----------|----------|---------|-------|
| химический комплекс | 4,8 | 25,6 | 7,1 | 5,4 | 3,7 | 5,8 | 8,0 | 4,0 | 9,1 | 10,9 | 9,0 |
| в т.ч. | | | | | | | | | | | |
| химические вещества и химические продукты | 3,6 | 12,8 | 6,0 | 5,1 | 4,3 | 5,6 | 5,5 | 4,3 | 8,9 | 5,7 | 7,3 |
| лекарственные средства и медицинские материалы | 6,8 | 95,9 | 11,5 | 9,5 | -0,1 | 9,1 | 27,0 | 3,4 | -0,1 | 39,4 | 20,9 |
| резиновые и пластмассовые изделия | 7,8 | 19,9 | 7,7 | 3,5 | 4,6 | 3,7 | 2,3 | 3,5 | 17,4 | 7,9 | 6,2 |
| производство прочей неметаллической минеральной продукции | 13,2 | 10,5 | 7,5 | 9,7 | 7,7 | 11,3 | 9,9 | 7,1 | 13,8 | -2,3 | -0,3 |
| металлургический комплекс | 17,6 | 13,4 | 2,0 | 3,3 | 5,5 | 3,8 | 1,1 | 1,1 | 8,3 | -4,3 | -1,0 |
| в т.ч. | | | | | | | | | | | |
| металлургия | 3,5 | 0,8 | 1,5 | 4,2 | 6,8 | 6,5 | -0,2 | 1,7 | 2,1 | -2,6 | -2,7 |
| готовые металлические изделия | 60,9 | 50,6 | 3,4 | 0,4 | 1,6 | -4,6 | 5,1 | -0,6 | 27,2 | -9,5 | 4,2 |
| машиностроительный комплекс | 15,6 | 20,3 | 9,7 | 4,7 | 6,2 | 7,7 | 3,8 | 3,0 | 28,1 | 12,7 | 2,4 |
| в т.ч. | | | | | | | | | | | |
| компьютеры, электроника, оптика | 16,3 | 32,3 | 7,9 | 11,4 | 12,1 | 34,6 | -10,3 | -5,4 | 21,9 | 7,4 | 3,3 |
| электрооборудование | 13,8 | 12,2 | 6,3 | 5,5 | 10,4 | 6,8 | -1,6 | 0,6 | 14,0 | 6,7 | -0,8 |
| машины и оборудование, не вкл. в другие группировки | 27,5 | 16,3 | 13,8 | 16,6 | 25,4 | 3,0 | 19,6 | 16,0 | 18,3 | 2,7 | 9,6 |
| автотранспортные, прицепы и полуприцепы | 15,7 | 23,6 | 13,8 | -7,5 | 2,8 | -7,6 | -17,2 | 0,3 | 72,3 | 15,3 | -12,1 |
| прочие транспортные средства и оборудование | 9,7 | 13,5 | 7,9 | -0,2 | -7,6 | -1,8 | 19,0 | 4,8 | 19,2 | 22,2 | 6,7 |
| прочие производства | 13,9 | 5,4 | 2,2 | -4,8 | -8,7 | -0,5 | -1,0 | -1,6 | 16,9 | 4,8 | 9,9 |
| в т.ч. | | | | | | | | | | | |
| мебель | 3,3 | 21,9 | 14,1 | -2,5 | -5,4 | 0,0 | -1,7 | 6,1 | 48,7 | 21,3 | 6,7 |
| прочие готовые изделия | 15,3 | 15,5 | 4,2 | -0,9 | 6,2 | -7,8 | -1,5 | -3,1 | 14,9 | 10,7 | 2,1 |
| ремонт и монтаж машин и оборудования | 16,0 | -0,6 | -0,7 | -5,9 | -11,8 | 0,6 | -0,7 | -3,1 | 10,2 | 0,2 | 11,9 |
| Обеспечение электроэнергией, газом и паром | 2,0 | 9,8 | 6,8 | 4,5 | 1,9 | 4,0 | 8,5 | 7,8 | 7,0 | 8,3 | -2,4 |
| Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов | 0,4 | 14,3 | 15,8 | 8,9 | 9,6 | 10,1 | 7,0 | 13,7 | 29,5 | 12,6 | 2,2 |

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

10.1.2 О текущей ситуации в российской экономике декабрь 2021 – январь 2022 года

1. По оценке Минэкономразвития России, в 2021 г. ВВП вырос на 4,6%, полностью компенсировав снижение на -2,7% в 2020 году (отчетные данные Росстата по ВВП за прошлый год будут опубликованы 18 февраля). В декабре годовой рост ВВП сохранялся на высоких уровнях: 4,3% г/г (после 5,3% г/г в ноябре, 4,9% г/г в октябре и 4,3% г/г в 3 кв. 2021 г.), несмотря на высокую базу декабря 2020 года. В результате по отношению к соответствующему месяцу 2019 г. экономический рост в декабре ускорился до 4,6% после 3,1% в ноябре.

2. Вклад в восстановление экономики в 2021 г. внесли как производственные отрасли, так и отрасли, ориентированные на потребительский спрос.

Промышленное производство по итогам 2021 г. выросло на 5,3% (после падения на -2,1% годом ранее). Вклад в рост внесли как добывающая, так и обрабатывающая промышленность (+4,8% и +5,0% соответственно). При этом добыча полезных ископаемых в целом по итогам года до конца не отыграла снижение 2020 г. (-6,5%), что связано с действующими ограничениями в рамках сделки ОПЕК+. Выпуск обрабатывающей промышленности в течение всего 2021 года уверенно превышал уровни двухлетней давности, а к концу года его рост к аналогичным месяцам 2019 г. превысил 10% (декабрь: 14,2%).

Объем строительных работ по итогам года вырос на 6,0% (после роста в 2020 году на 0,7%). В годовом выражении темпы роста в ноябре–декабре существенно ускорились (до 8,7% г/г и 8,4% г/г соответственно).

Грузооборот транспорта по итогам 2021 года увеличился на 5,3% (2020 г.: -4,7%). Восстановление было обеспечено как показателями трубопроводного транспорта (в условиях планового увеличения добычи нефти и роста внутреннего и внешнего спроса на газ), так и прочими видами транспорта.

Единственной крупной отраслью, которая в 2021 г. продемонстрировала спад, стало сельское хозяйство (-0,9% после +1,3% в 2020 году). Снижение выпуска сельхозпродукции связано, в первую очередь, с сокращением урожая ряда культур (зерновые, картофель и овощи), а также замедлением роста производства животноводческой продукции (по мясу, молоку и яйцам в целом за 2021 год зафиксирована околонулевая динамика). Вместе с тем в конце года отставание от уровней 2020 г. сократилось (4 кв. 2021 г.: +6,7% г/г), что было обусловлено сдвигом уборочной кампании на более поздние сроки из-за погодных условий в прошедшем году.

3. Показатели потребительского спроса в 2021 г. продемонстрировали уверенный восстановительный рост. Так, оборот розничной торговли увеличился на 7,3% (-3,2% в 2020 г.), объем платных услуг населению – на 17,6% (-14,8% годом ранее), оборот общественного питания – на 23,5% (-22,6%, неполное восстановление сектора связано, в том числе, с карантинными ограничениями, действовавшими в ряде регионов).

4. Поддержку потребительскому спросу в течение прошлого года оказывало последовательное улучшение ситуации на рынке труда. В декабре уровень безработицы (по методологии МОТ) оставался на

историческом минимуме 4,3% от рабочей силы. Численность занятых превысила уровень 2019 года, увеличившись до 72,5 млн человек в декабре 2021 г. (70,8 млн человек в декабре 2020 г., 72,4 млн человек в декабре 2019 года). Реальные заработные платы в ноябре 2021 г. выросли на 3,4% г/г (к ноябрю 2019 г. рост на 3,6%), за 11 месяцев – на 2,8% г/г (+5,0% к аналогичному периоду 2019 года).

5. Улучшение ситуации на рынке труда оказало поддержку реальным денежным доходам населения, которые, по оценке Росстата, выросли в 2021 г. на 3,4% (в 2020 г., по уточненным данным, падение составило -1,4%). Значимый вклад в рост реальных доходов (порядка 1 п.п.) также внесли разовые социальные выплаты на школьников в августе и пенсионерам и военнослужащим – в сентябре.

6. Поддержку внутреннему спросу (как потребительскому, так и инвестиционному) в 2021 г. оказывала динамика кредитования. Кредит экономике в декабре вырос на 16,2% г/г (ноябрь: 15,2% г/г, 4 кв. 2021 г.: 15,5%). Продолжился рост корпоративного кредитования (12,7% г/г в декабре, 11,8% г/г в ноябре) и потребительского кредитования (19,4% г/г в декабре, 19,0% г/г в ноябре). Ипотечное кредитование в декабре выросло на 26,5% г/г (на 25,0% г/г в ноябре).

7. Расходы бюджетной системы за январь–декабрь превысили уровень 2020 г. на +11,6%, или +4,9 трлн рублей (к 2019 г.: +27,2% или +10,1 трлн рублей). Одновременно в условиях восстановления экономики росли и доходы бюджетной системы (прирост к 2020 г. +26,9% или +10,2 трлн рублей; к 2019 г.: +22,8% или +8,9 трлн рублей), в том числе нефтегазовые (прирост к 2020 г. +19,5% или +6,4 трлн рублей; к 2019 г.: +25,0% или +7,8 трлн рублей). По итогам исполнения бюджетов за январь–декабрь 2021 г. профицит бюджетной системы составил 1,0 трлн рублей, что значительно лучше прошлого года (в январе–декабре 2020 г. бюджетная система исполнена с дефицитом 4,3 трлн рублей), однако ниже аналогичного показателя в 2019 г. (профицит – 2,1 трлн рублей).

8. Сохранение высокого уровня мировых цен на ключевые товары российского экспорта с начала года (как топливно-энергетические, так и прочие), наряду с увеличением реальных объемов экспорта и умеренным отрицательным сальдо баланса услуг в условиях сохранения ограничений на международные поездки, привели к расширению положительного сальдо счета текущих операций (120,3 млрд долл. США в январе–декабре 2021 г. по сравнению с 36,0 млрд долл. США в аналогичном периоде 2020 г. и 65,4 млрд долл. США в аналогичном периоде 2019 года).

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

| в % к соотв. периоду предыдущего года | 2021 | 2021 / 2019 | I кв21 | IV кв21 / IV кв19 | дек.21 | дек.21 / дек.19 | нояб.21 | окт.21 | III кв21 | II кв21 | I кв21 | 2020 | 2019 |
|--|------------------|-------------------|--------|-------------------|--------|-----------------|---------|--------|----------|---------|--------|-------|------|
| Экономическая активность | | | | | | | | | | | | | |
| ВВП¹ | 4,6 | 1,8 | 4,8 | 3,1 | 4,3 | 4,6 | 5,3 | 4,9 | 4,3 | 10,5 | -0,7 | -2,7 | 2,2 |
| Сельское хозяйство | -0,9 | 0,4 | 6,7 | 3,3 | 1,3 | 1,6 | 12,0 | 4,9 | -6,0 | -0,3 | 0,0 | 1,3 | 4,3 |
| Строительство | 6,0 | 6,7 | 6,4 | 9,6 | 8,4 | 12,8 | 8,7 | 1,7 | 3,7 | 10,6 | 2,9 | 0,7 | 2,1 |
| Розничная торговля | 7,3 | 3,9 | 4,3 | 2,5 | 5,4 | 3,1 | 3,1 | 4,3 | 5,5 | 23,6 | -1,4 | -3,2 | 1,9 |
| Платные услуги населению | 17,6 | 0,2 | 14,0 | 2,1 | 11,8 | 1,6 | 15,5 | 15,1 | 18,0 | 52,4 | -3,2 | -14,8 | 0,6 |
| Общественное питание | 23,5 | -4,4 | 13,7 | -6,7 | 17,4 | -8,3 | 10,6 | 12,8 | 20,8 | 102,4 | -5,0 | -22,6 | 4,9 |
| Грузооборот транспорта | 5,3 | 0,3 | 4,1 | 2,3 | 2,8 | 1,5 | 3,7 | 5,7 | 6,8 | 10,1 | 0,5 | -4,7 | 0,7 |
| Инвестиции в основной капитал | 7,6 ² | 4,3 ² | - | - | - | - | - | - | 7,8 | 11,0 | 2,0 | -0,5 | 2,1 |
| Промышленное производство | 5,3 | 3,1 | 7,1 | 6,2 | 6,1 | 10,0 | 7,6 | 7,6 | 6,0 | 9,6 | -1,4 | -2,1 | 3,4 |
| Добыча полезных ископаемых | 4,8 | -2,0 | 10,5 | 2,4 | 10,0 | 3,4 | 10,7 | 10,8 | 9,0 | 7,5 | -7,0 | -6,5 | 3,4 |
| Обрабатывающие производства | 5,0 | 6,4 | 5,2 | 8,7 | 4,3 | 14,2 | 6,1 | 5,3 | 3,6 | 10,8 | 0,7 | 1,3 | 3,6 |
| Рынок труда и доходы населения | | | | | | | | | | | | | |
| Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года | 2,8 ³ | 5,0 ³ | - | - | - | - | 3,4 | 0,6 | 2,0 | 5,5 | 1,6 | 3,8 | 4,8 |
| Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года | 9,5 ³ | 15,5 ³ | - | - | - | - | 12,1 | 8,8 | 9,0 | 11,8 | 7,2 | 7,3 | 9,5 |
| Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года | 3,4 | 2,0 | 0,8 | 1,3 | - | - | - | - | 8,1 | 7,9 | -3,7 | -1,4 | 1,7 |
| Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года | 3,1 | 1,0 | 0,5 | 0,4 | - | - | - | - | 8,8 | 6,8 | -3,9 | -2,0 | 1,0 |
| Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года | 0,6 | -0,1 | 0,5 | -0,4 | 0,6 | -0,3 | 0,1 | 0,7 | 0,5 | 0,9 | 0,4 | -0,6 | -1,0 |
| млн чел. | 75,3 | - | 75,6 | - | 75,7 | - | 75,4 | 75,5 | 75,6 | 75,3 | 75,0 | 74,9 | 75,4 |
| млн чел. (SA) | - | - | 75,1 | - | 75,1 | - | 75,0 | 75,3 | 75,3 | 75,5 | 75,5 | - | - |

| в % к соотв. периоду предыдущего года | 2021 | 2021 / 2019 | I кв21 | IV кв19 | дек.21 | дек.21 / дек.19 | нояб.21 | окт.21 | III кв21 | II кв21 | I кв21 | 2020 | 2019 |
|---|-------|-------------|--------|---------|--------|-----------------|---------|--------|----------|---------|--------|------|------|
| Численность занятых | | | | | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 1,6 | -0,3 | 2,4 | -0,1 | 2,4 | 0,1 | 2,1 | 2,8 | 2,6 | 2,0 | -0,6 | -1,9 | -0,8 |
| млн чел. | 71,7 | - | 72,3 | - | 72,5 | - | 72,2 | 72,3 | 72,2 | 71,5 | 70,8 | 70,6 | 71,9 |
| млн чел. (SA) | - | - | 71,9 | - | 72,0 | - | 71,8 | 72,0 | 71,8 | 71,7 | 71,4 | - | - |
| Численность безработных | | | | | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | -16,0 | 4,8 | -29,2 | -7,0 | -27,4 | -7,3 | -29,9 | -30,3 | -29,7 | -16,7 | 21,4 | 24,7 | -5,3 |
| млн чел. | 3,6 | - | 3,2 | - | 3,2 | - | 3,2 | 3,3 | 3,4 | 3,7 | 4,2 | 4,3 | 3,5 |
| млн чел. (SA) | - | - | 3,2 | - | 3,2 | - | 3,2 | 3,3 | 3,4 | 3,8 | 4,1 | - | - |
| Уровень занятости | | | | | | | | | | | | | |
| в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA) | - | - | 59,7 | - | 59,8 | - | 59,6 | 59,8 | 59,5 | 59,3 | 58,9 | - | - |
| Уровень безработицы | | | | | | | | | | | | | |
| в % к рабочей силе | 4,8 | - | 4,3 | - | 4,3 | - | 4,3 | 4,3 | 4,4 | 4,9 | 5,6 | 5,8 | 4,6 |
| SA | - | - | 4,3 | - | 4,2 | - | 4,3 | 4,3 | 4,5 | 5,0 | 5,5 | - | - |

Источник информации: <https://www.economy.gov.ru/>

10.1.3 О текущей ценовой ситуации.

На неделе с 18 по 24 июня 2022 г. после двух недель дефляции цены не изменились. В годовом выражении темпы роста цен снизились до 16,22% г/г. Продолжается снижение цен в сегменте продовольственных товаров (-0,30%), где сохраняются высокие темпы удешевления овощей и фруктов. В сегменте непродовольственных товаров рост цен около нулевой (+0,04%). Цены на бензин продолжили снижаться (шестнадцатую неделю подряд). На услуги рост цен ускорился из-за сезонного удорожания туристических услуг.

Потребительская инфляция с 18 по 24 июня

1. За неделю с 18 по 24 июня цены не изменились (0,00% после -0,12% и -0,14% двумя неделями ранее). В годовом выражении инфляция по состоянию на 24 июня снизилась до 16,22% г/г (на 17 июня: 16,42% г/г).

2. В секторе продовольственных товаров цены снизились на -0,30% после -0,25% неделе ранее за счет ускорившегося удешевления плодоовощной продукции (-3,94% после -2,46%). При этом на прочее продовольствие темпы роста цен увеличились (0,22% после 0,07%) из-за возобновления либо ускорения роста цен на отдельные продукты питания (мясопродукты, молочная продукция, хлебобулочные и кондитерские изделия). Вместе с тем яйца и сахар продолжили дешеветь, а на макаронные и крупяные изделия снижение цен возобновилось.

3. В сегменте непродовольственных товаров цены незначительно выросли (+0,04%). Вместе с тем продолжается дефляция по широкому перечню товарных групп (электро- и бытовые приборы, медикаменты, строительные материалы, легковые автомобили). Цены на автомобильный бензин продолжают снижаться шестнадцатую неделю подряд.

4. В сегменте регулируемых и туристических услуг после двух недель дефляции рост цен ускорился (0,79% после -0,38% и -0,05% соответственно) в связи с сезонным удорожанием стоимости авиабилетов и санаторно-оздоровительных услуг.

Мировые рынки

5. На неделе с 17 по 24 июня на мировых рынках продовольствия снижение цен ускорилось (-5,8% после -2,0% неделей ранее). В годовом выражении в июне рост цен сохранился на высоких уровнях и составил 25,5% г/г.

6. На отчетной неделе снизилась стоимость всех основных групп продовольственных товаров. Ускорилось падение цен на пшеницу в США (-10,7%) и Франции (-8,2%), уменьшились котировки кукурузы (-4,4%). Цены на сахар-сырец снижаются пятую неделю подряд (-1,2%). Продолжило дешеветь соевое масло (-5,5%). Незначительно снизилась стоимость говядины (-0,3%) и свинины (-0,1%).

7. На мировом рынке удобрений на отчетной неделе цены увеличились на 3,4% (-1,6% неделей ранее). В годовом выражении в июне прирост цен составил 23,7% г/г. Ценовая динамика была обусловлена удорожанием азотных удобрений на 8,5%. При этом стоимость смешанных удобрений скорректировалась вниз на -1,7%.

8. На мировом рынке черных металлов продолжается снижение цен (-4,5% после -5,5% неделей ранее): железная руда (-10,7%), металлический лом (-2,7%), арматура (-2,0%) и прокат (-2,5%). В годовом выражении в июне черные металлы подешевели на 18,0% г/г.

Схожая динамика наблюдается на рынке цветных металлов (-7,0% после -5,9% недель ранее). Наиболее сильно снизилась стоимость никеля (-12,7%) и меди (-6,5%). Цены на алюминий снижались более умеренно (-1,7%). В годовом выражении в июне рост цен на цветные металлы составил 17,0% г/г.

О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ С 18 ПО 24 ИЮНЯ (РОССТАТ)

| | 2022 год на 24 июня | | | | | | | 2021 год |
|---|------------------------|--------------|--------------------|--------------|----------------|-----------------------------|--------------|---------------|
| | Вес, % | г/г | с начала месяца | 18 - 24 июня | 11 - 17 июн | на 24 июня (с нач. года) | май (м/м) | июнь (м/м) |
| Индекс потребительских цен | 100,0 | 16,22 | -0,26 | 0,00 | -0,12 | 11,51 | 0,12 | 0,69 |
| Продовольственные товары | 38,1 | 18,10 | -1,02 | -0,30 | -0,25 | 12,63 | 0,60 | 0,64 |
| - без плодоовощной продукции | 33,5 | 19,41 | 0,42 | 0,22 | 0,07 | 12,67 | 1,04 | 0,40 |
| - плодоовощная продукция | 4,6 | 9,73 | -10,38 | -3,94 | -2,46 | 12,33 | -2,21 | 2,35 |
| Непродовольственные товары | 35,6 | 18,55 | 0,03 | 0,04 | 0,01 | 13,41 | -0,09 | 0,68 |
| - без бензина | 31,3 | 20,49 | 0,05 | 0,05 | 0,01 | 15,22 | -0,08 | 0,69 |
| - бензин автомобильный | 4,4 | 4,70 | -0,10 | -0,03 | -0,03 | 0,40 | -0,18 | 0,58 |
| Услуги (туристические и регулируемые)* | 13,3 | 9,21 | 0,67 | 0,79 | -0,38 | 2,54 | -0,49 | 0,96 |
| Услуги (май) | 26,3 | 10,03 | - | - | - | - | -0,32 | - |
| Основные социально значимые продовольственные товары | | | | | | | | |
| Мясо и птица | | | | | | | | |
| Баранина | 0,1 | 10,74 | 0,78 | 0,35 | 0,12 | 9,12 | 0,99 | 1,86 |
| Говядина | 0,7 | 24,17 | 0,24 | 0,22 | 0,08 | 14,03 | 0,94 | 0,57 |
| Куры | 1,0 | 13,27 | -0,49 | -0,15 | 0,06 | 2,77 | -0,83 | 0,05 |
| Свинина | 0,8 | 8,66 | -1,30 | -0,43 | -0,14 | 0,65 | -0,97 | 0,87 |
| Хлеб и хлебобулочные изделия, крупы, мука | | | | | | | | |
| Рис | 0,2 | 40,94 | 1,60 | 0,41 | 0,38 | 30,29 | 2,37 | 0,23 |
| Хлеб | 0,7 | 17,75 | 0,60 | 0,27 | 0,09 | 11,08 | 1,02 | 0,54 |
| Пшени | 0,0 | 11,88 | -0,24 | -0,11 | -0,02 | 9,42 | 0,86 | -0,08 |
| Мука | 0,8 | 26,30 | -0,03 | -0,24 | 0,10 | 14,80 | 0,62 | 0,04 |
| Крупа гречневая | 0,2 | 38,34 | -1,25 | -0,34 | -0,30 | 19,22 | 0,65 | 1,72 |
| Прочие продовольственные товары | | | | | | | | |
| Соль | 0,1 | 34,36 | 0,71 | 0,40 | -0,02 | 29,20 | 3,31 | 0,36 |
| Молоко | 1,0 | 23,23 | -0,51 | 0,10 | -0,17 | 13,60 | 0,92 | 0,41 |
| Чай | 0,2 | 27,15 | -0,08 | 0,05 | 0,32 | 23,61 | 1,93 | 0,29 |
| Масло подсолнечное | 0,4 | 17,13 | -0,12 | 0,01 | -0,03 | 13,24 | 1,81 | 0,46 |
| Рыба | 0,2 | 7,41 | -0,04 | -0,04 | 0,15 | 6,53 | 0,52 | 0,96 |
| Масло сливочное | 0,7 | 26,14 | 0,18 | -0,05 | 0,11 | 15,07 | 0,63 | 0,36 |
| Яйца | 0,6 | 6,08 | -2,70 | -0,46 | -0,61 | -13,86 | -11,62 | -12,22 |
| Вермишель | 0,1 | 27,43 | -0,50 | -0,48 | 0,36 | 15,90 | 0,04 | 0,13 |
| Сахар | 0,4 | 50,14 | -6,30 | -2,63 | -2,01 | 37,13 | -3,26 | 0,81 |
| Детское питание | | | | | | | | |
| Консервы мясные | 0,01 | 20,86 | 0,79 | 0,19 | -0,03 | 14,69 | 1,66 | 1,26 |
| Консервы овощные | 0,02 | 24,67 | 0,58 | 0,11 | 0,21 | 18,41 | 1,56 | 0,35 |
| Консервы фруктово-ягодные | 0,03 | 21,63 | -0,15 | -0,43 | 0,30 | 15,65 | 1,93 | 0,67 |
| Смеси сухие молочные | 0,05 | 18,73 | -0,09 | -0,56 | -0,18 | 16,80 | 3,50 | 0,45 |
| Фруктовоовощная продукция | | | | | | | | |
| Огурцы | 0,6 | -6,94 | -13,12 | 0,69 | -0,14 | -37,92 | -25,06 | -21,76 |
| Яблоки | 0,6 | 24,53 | 1,11 | -0,43 | 0,27 | 40,94 | 5,46 | 0,81 |
| Морковь | 0,1 | -17,35 | -8,65 | -3,78 | -1,99 | 44,51 | -1,68 | 37,04 |
| Лук | 0,1 | 39,74 | -8,65 | -5,43 | -2,09 | 69,23 | 9,89 | 2,14 |
| Картофель | 0,4 | 6,06 | -4,98 | -5,69 | -0,24 | 33,30 | 9,97 | 20,30 |
| Томаты | 0,5 | 9,60 | -23,36 | -5,77 | -6,49 | -10,92 | -14,07 | -16,21 |
| Капуста | 0,2 | 33,74 | -27,96 | -13,57 | -9,72 | -1,46 | -17,79 | 14,27 |
| Отдельные непродовольственные товары | | | | | | | | |
| Автомобиль иностранный | 2,4 | 47,78 | 0,02 | 0,01 | -0,03 | 38,67 | 0,39 | 1,29 |
| Медикаменты | 2,2 | 10,74 | -0,56 | -0,02 | -0,21 | 12,47 | -1,09 | 0,17 |
| Бензин | 4,4 | 4,70 | -0,10 | -0,03 | -0,03 | 0,40 | -0,18 | 0,58 |
| Автомобиль отечественный | 0,9 | 43,49 | -0,12 | -0,12 | 0,00 | 28,49 | 0,01 | 0,01 |
| Строительные материалы | 1,2 | - | -4,21 | -1,27 | -1,10 | 0,29 | -0,40 | 6,75 |

*по сопоставимому перечню услуг

О МИРОВЫХ ЦЕНАХ С 17 ПО 24 ИЮНЯ

| | 2022 г. | | | | | | | | | 21/20 |
|---|------------------|--------------|------------|-----------------|-----------------|--------------------------|---------------|---------------|--------------|-------|
| | с начала июня | 24.06.2022 | 17.06.2022 | 17 - 24 июня | 10 - 17 июня | июнь (с нач. года) | июнь (д/д) | июнь (м/м) | май (м/м) | |
| Продовольствие | | | | | | | | | | |
| Пшеница (Чикаго 1 мес фьючерс), долл/т | -20,0 | 339 | 380 | -10,7 | -3,4 | 19,9 | 56,5 | -8,9 | 7,0 | 27,7 |
| Пшеница (Франция 1 мес фьючерс), долл/т | -14,0 | 377 | 411 | -8,2 | -0,2 | 19,1 | 61,6 | -6,4 | 2,7 | 28,9 |
| Кукуруза (Чикаго 1 мес фьючерс), долл/т | -3,3 | 295 | 309 | -4,4 | 1,5 | 26,5 | 13,2 | -3,2 | 0,0 | 60,0 |
| Белый сахар (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл/т | -5,4 | 544 | 561 | -3,2 | -0,5 | 9,4 | 27,9 | 4,2 | -0,2 | 25,4 |
| Сахар-сырец (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл/т | -6,3 | 405 | 410 | -1,2 | -1,4 | -2,7 | 9,7 | -2,3 | -1,7 | 38,6 |
| Соевые бобы (Чикаго 1 мес фьючерс), долл/т | -7,3 | 592 | 625 | -5,4 | -2,5 | 21,2 | 16,3 | 2,0 | -0,6 | 44,4 |
| Соевое масло (Чикаго 1 мес фьючерс), долл/т | -12,8 | 1538 | 1627 | -5,5 | -8,7 | 23,9 | 19,0 | -5,7 | 4,5 | 85,1 |
| Канадский рапс (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл/т | -26,6 | 684 | 804 | -14,9 | -6,9 | -14,6 | 17,2 | -10,0 | 5,5 | 75,0 |
| Пальмовое масло (Роттердам CIF Малайзия/Индонезия), долл/т | -18,6 | 1400 | 1558 | -10,1 | -1,7 | 7,3 | 50,2 | -1,6 | 0,4 | 69,8 |
| Говядина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл/т | 4,0 | 3803 | 3813 | -0,3 | -0,9 | 3,4 | 12,5 | 9,1 | 1,0 | 10,8 |
| Свинина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл/т | 0,7 | 2446 | 2447 | -0,1 | 3,0 | 36,2 | -3,6 | 4,3 | 1,1 | 53,3 |
| Индекс продовольственных цен ФАО | | | | | | | | | | |
| м/м | - | - | - | - | - | - | - | - | -0,6 | - |
| лт | - | - | - | - | - | - | - | - | 22,8 | 28,1 |
| Удобрения | | | | | | | | | | |
| Смешанные удобрения (диаммонийфосфат), Чикаго фьючерс, долл/т | 3,3 | 790 | 804 | -1,7 | 2,4 | 9,2 | 26,8 | -1,0 | -17,4 | 92,1 |
| Азотные удобрения (мочевина), Чикаго фьючерс, долл/т | -5,7 | 538 | 496 | 8,5 | -5,6 | -29,7 | 20,6 | -16,9 | -21,5 | 113,3 |
| Черные и цветные металлы | | | | | | | | | | |
| Железная руда (фьючерс Дальня), долл/т | -15,0 | 111 | 125 | -10,7 | -9,1 | 5,1 | -29,0 | 3,9 | -12,7 | 12,4 |
| Лом черных металлов (фьючерс LME), долл/т | -23,0 | 373 | 383 | -2,7 | -3,0 | -20,3 | -20,1 | -19,8 | -20,5 | 63,0 |
| Арматура (фьючерс LME), долл/т | -15,7 | 679 | 693 | -2,0 | -3,1 | -3,0 | -2,2 | -13,0 | -12,8 | 53,9 |
| Прокат (фьючерс Китай LME), долл/т | -9,0 | 678 | 695 | -2,5 | -5,6 | -11,3 | -20,9 | -5,3 | -10,5 | 71,9 |
| Алюминий (фьючерс LME), долл/т | -15,0 | 2456 | 2498 | -1,7 | -6,8 | -12,5 | 7,0 | -8,5 | -12,0 | 43,5 |
| Медь (фьючерс LME), долл/т | -12,2 | 8381 | 8962 | -6,5 | -5,1 | -13,8 | -4,3 | -1,6 | -7,7 | 50,2 |
| Никель (фьючерс LME), долл/т | -23,5 | 22400 | 25669 | -12,7 | -5,9 | 7,9 | 48,2 | -6,2 | -14,2 | 33,3 |

Доходность рынка гособлигаций ОФЗ:

Значения кривой бескупонной доходности государственных облигаций (% годовых)

Кривая бескупонной доходности государственных облигаций

| Дата | Срок до погашения, лет | | | | | | | | | | | |
|------------|------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| | 0,25 | 0,5 | 0,75 | 1 | 2 | 3 | 5 | 7 | 10 | 15 | 20 | 30 |
| 11.07.2022 | 7,90 | 7,97 | 8,04 | 8,11 | 8,24 | 8,53 | 8,78 | 8,91 | 9,01 | 9,13 | 9,20 | 9,25 |
| 08.07.2022 | 8,11 | 8,16 | 8,21 | 8,26 | 8,44 | 8,58 | 8,77 | 8,88 | 8,97 | 9,07 | 9,12 | 9,15 |
| 07.07.2022 | 8,09 | 8,16 | 8,23 | 8,29 | 8,51 | 8,66 | 8,81 | 8,88 | 8,95 | 9,05 | 9,09 | 9,11 |
| 06.07.2022 | 8,22 | 8,29 | 8,36 | 8,44 | 8,66 | 8,78 | 8,89 | 8,93 | 8,94 | 8,98 | 9,00 | 9,01 |
| 05.07.2022 | 8,34 | 8,37 | 8,44 | 8,51 | 8,72 | 8,83 | 8,92 | 8,95 | 8,97 | 9,02 | 9,04 | 9,04 |
| 04.07.2022 | 8,39 | 8,40 | 8,44 | 8,49 | 8,68 | 8,78 | 8,87 | 8,91 | 8,94 | 8,96 | 8,96 | 8,96 |
| 01.07.2022 | 8,70 | 8,64 | 8,61 | 8,60 | 8,63 | 8,69 | 8,79 | 8,84 | 8,84 | 8,85 | 8,87 | 8,88 |
| 30.06.2022 | 8,75 | 8,73 | 8,71 | 8,69 | 8,65 | 8,67 | 8,74 | 8,78 | 8,79 | 8,81 | 8,82 | 8,83 |
| 29.06.2022 | 8,89 | 8,78 | 8,70 | 8,64 | 8,54 | 8,54 | 8,63 | 8,71 | 8,74 | 8,78 | 8,81 | 8,85 |
| 28.06.2022 | 8,65 | 8,63 | 8,61 | 8,59 | 8,54 | 8,54 | 8,61 | 8,68 | 8,72 | 8,77 | 8,80 | 8,83 |

Источник: https://cbr.ru/hd_base/zcyc_params/

10.1.4 Об оценке индекса потребительских цен с 9 по 15 апреля 2022 года¹

За период с 9 по 15 апреля 2022 г. индекс потребительских цен, по оценке Росстата, составил 100,20%, с начала апреля – 101,00%, с начала года – 111,05% (справочно: апрель 2021 г. – 100,58%, с начала года – 102,72%).

в процентах

| Индекс потребительских цен (оценка) | К предыдущей дате регистрации цен | С начала апреля 2022 г. | Среднесуточный прирост цен | | |
|-------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------|----------------------------|--------------|----------------|
| | | | с начала апреля 2022 г. | справочно | |
| | | | | март 2022 г. | апрель 2021 г. |
| | 100,20 | 101,00 | 0,066 | 0,237 | 0,019 |

Продовольственные товары

За период с 9 по 15 апреля 2022 г. выросли цены: на маргарин – на 2,6%, шоколадные конфеты – на 1,7%, чай черный – на 1,6%, молоко стерилизованное – на 1,4%, консервы фруктово-ягодные для детского питания – на 1,3%, печенье – на 1,2%, соль, пшено – на 1,1%, консервы овощные для детского питания – на 1,0%, масло сливочное, сметану, крупу гречневую – на 0,9%, колбасы вареные, консервы мясные для детского питания, вермишель – на 0,8%, говядину, сосиски, сардельки, сыры сычужные, муку пшеничную, макаронные изделия – на 0,7%, молоко пастеризованное, смеси сухие молочные для детского питания, обеды в столовой, кафе, закусочной (кроме столовой в организации) – на 0,6%, колбасы полукопченые и варено-копченые, рыбу мороженую, хлеб – на 0,5%, творог – на 0,4%, баранину и яйца куриные – на 0,3%, водку – на 0,2%. Цены на свинину снизились на 0,3%.

Рис шлифованный в среднем по России подорожал на 2,0%, в том числе в 68 субъектах Российской Федерации – на 0,1-6,2%. В 6 субъектах цены не изменились. В 11 субъектах рис подешевел на 0,1-4,2%.

Цены на мясо кур в среднем по стране увеличились на 0,9%, в том числе в 64 субъектах Российской Федерации – на 0,1-3,8%. В 7 субъектах цены не изменились. В 14 субъектах цены на мясо кур снизились на 0,1-1,4%.

Масло подсолнечное в среднем по России подорожало на 0,8%, в том числе в 63 субъектах Российской Федерации – на 0,1-4,0%. В 8 субъектах цены не изменились. В 14 субъектах масло подсолнечное подешевело на 0,1-1,3%.

¹ https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/65_20-04-2022.htm

Цены на сахар-песок в среднем по стране снизились на 0,3%, в том числе в 46 субъектах Российской Федерации – на 0,2-4,4%. В 6 субъектах цены не изменились. В 33 субъектах цены на сахар-песок увеличились на 0,1-5,6%.

Фруктовоовощная продукция в среднем подешевела на 0,9%, в том числе помидоры – на 5,6%, капуста белокочанная – на 4,0%, бананы – на 2,3%. В то же время цены на свеклу столовую выросли на 2,8%, яблоки – на 2,0%, лук репчатый – на 1,8%, огурцы – на 1,3%, картофель – на 1,1%, морковь – на 0,5%.

Цены на помидоры в 31 субъекте Российской Федерации снизились на 0,1-5,0%, в 46 субъектах – на 5,1-15,1%. В Ненецком и Чукотском автономных округах цены не изменились. В 6 субъектах цены на помидоры выросли на 0,4-1,5%.

Капуста белокочанная в 44 субъектах Российской Федерации подешевела на 0,2-5,0%, в 27 субъектах – на 5,1-11,2%. В Рязанской области и Чукотском автономном округе цены не изменились. В 12 субъектах цены на капусту белокочанную выросли на 0,1-6,0%.

Цены на свеклу столовую в 40 субъектах Российской Федерации выросли на 0,3-5,0%, в 26 субъектах – на 5,1-15,7%. В 3 субъектах цены не изменились. В 16 субъектах цены на свеклу снизились на 0,1-2,3%.

Медикаменты

В группе наблюдаемых медикаментов подешевели: левомеколь – на 1,5%, ренгалин – на 1,4%, поливитамины – на 1,3%, эргоферон – на 1,2%, валидол – на 1,1%, комбинированные анальгетики – на 1,0%, корвалол, нимесулид – на 0,9%, аллохол – на 0,7%, метамизол натрия (анальгин отечественный) – на 0,4%.

Предметы гигиены и товары первой необходимости

Из отдельных видов непродовольственных товаров первой необходимости подорожали: прокладки гигиенические, мыло туалетное – на 2,4%, сухие корма для домашних животных – на 2,2%, пасты зубные – на 1,9%, мыло хозяйственное – на 1,8%, бумага туалетная – на 1,6%, щетки зубные – на 1,4%, порошки стиральные – на 1,3%, спички – на 0,9%, подгузники детские – на 0,8%, пеленки для новорожденных – на 0,5%.

Потребительские товары

Из остальных непродовольственных товаров выросли цены: на шампуни – на 1,2%, майки, футболки мужские – на 1,0%, кроссовки для детей – на 0,3%, носки мужские – на 0,2%, легковые автомобили иностранных марок, сигареты с фильтром, кроссовки для взрослых, колготки женские, футболки детские – на 0,1%.

Цены на смартфоны снизились на 2,7%, телевизоры – на 2,1%, электропылесосы – на 2,0%, плиты древесностружечные, ориентированно-стружечные – на 0,5%, доски обрезные – на 0,2%.

Цены на бензин автомобильный снизились на 0,1%, на дизельное топливо – не изменились.

Услуги

Тарифы на проезд в городском автобусе в среднем по России увеличились на 1,3%, троллейбусе – на 0,5%, трамвае – на 0,4%. Стоимость полета в салоне экономического класса самолета снизилась на 1,0%.

Стоимость проживания в гостиницах 1*, 3*-5*, мотелях и хостелах выросла на 0,1-0,6%, путевок в санатории, дома отдыха и пансионаты – на 0,5%.

Одновременно стоимость проживания в гостиницах 2* снизилась на 0,1%.

10.1.5 Об индексе цен производителей промышленных товаров в марте 2022 года²

В марте 2022 г. по сравнению с февралем 2022 г. индекс цен производителей промышленных товаров, по предварительным данным, составил 105,9%, по сравнению с декабрем 2021 г. – 110,0% (в марте 2021 г. по сравнению с февралем 2021 г. – 103,6%, по сравнению с декабрем 2020 г. – 110,8%).

В марте 2022 г. по сравнению с февралем в добыче полезных ископаемых при поставках на внутренний рынок увеличились цены на антрацит – на 41,6%, концентраты никелевые – на 41,1%, концентрат апатитовый – на 26,2%, концентраты цинковые – на 22,5%, концентраты медные – на 20,3%, агломерат железорудный доменный – на 19,0%, концентраты золотосодержащие – на 18,1%, концентрат железорудный – на 17,8%, руды золотосодержащие – на 17,7%, нефть обезвоженную, обессоленную и стабилизированную – на 17,1%, конденсат газовый нестабильный – на 15,4%. При этом цены снизились на газ горючий природный сжиженный и регазифицированный – на 45,0%.

² https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/63_20-04-2022.html

В обрабатывающих производствах существенное увеличение цен отмечено на следующие виды автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов: ремни безопасности, подушки безопасности, их части и принадлежности кузовов – на 26,7%, двигатели внутреннего сгорания для автотранспортных средств – на 23,4%, средства автотранспортные грузовые с поршневым двигателем внутреннего сгорания с искровым зажиганием; прочие грузовые транспортные средства – на 17,4%, квадроциклы – на 17,0%.

Выросли цены на отдельные виды текстильных изделий: полотна трикотажные или вязаные прочие – на 28,5%, волокна льна, подготовленные для прядения – на 20,5%, ткани трикотажные пропитанные или с покрытием, не включенные в другие группировки – на 15,9%, ткани махровые полотненческие и аналогичные махровые ткани (кроме узких тканей), хлопчатобумажные – на 11,3%, ткани из синтетических штапельных волокон – на 10,8%.

В металлургическом производстве стали выше цены: на хром и изделия из него, сплавы на основе хрома, порошки – на 56,4%, цинк необработанный – на 52,5%, продукты прямого восстановления железной руды и прочее губчатое железо в кусках, окатышах или аналогичных формах; железо с минимальным содержанием основного элемента 99,94% в кусках, окатышах или аналогичных формах – на 51,6%, ферросиликомарганец – на 40,0%, феррованадий – на 34,3%, олово необработанное – на 34,2%, ферротитан – на 28,3%, платину и металлы платиновой группы необработанные или полуобработанные, или в виде порошка – на 22,5%, феррохром – на 21,5%, алюминий необработанный – на 20,7%, прутки, профили и проволоку цинковую; плиты, листы, полосы или ленту и фольгу цинковые – на 20,1%. В то же время цены на фитинги для труб стальные, кроме литых снизились на 23,8%, услуги по производству изделий из драгоценных металлов отдельные – на 22,5%, услуги по литью чугуна – на 17,2%.

на конец периода, в процентах

| | Март 2022 г. к | | | I квартал 2022 г. к I квар- талу 2021 г. | Справочно | | | I квартал 2021 г. к I квар- талу 2020 г. |
|--|--------------------|-------------------------|------------------|--|--------------------|-------------------------|------------------|--|
| | февралю 2022 г. | декаб- рю 2021 г. | марту 2021 г. | | март 2021 г. к | | | |
| | | | | | февралю 2021 г. | декаб- рю 2020 г. | марту 2020 г. | |
| Индекс цен производителей промышленных товаров | 105,9 | 110,0 | 126,7 | 124,4 | 103,6 | 110,8 | 116,0 | 111,1 |
| Добыча полезных ископаемых | 112,9 | 123,7 | 152,6 | 144,4 | 107,1 | 125,0 | 128,0 | 113,8 |
| Обрабатывающие производства | 104,2 | 106,9 | 122,4 | 122,0 | 102,9 | 108,1 | 114,4 | 111,6 |
| Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха | 102,1 | 102,7 | 105,9 | 105,1 | 100,7 | 102,6 | 104,7 | 104,0 |
| Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений | 100,0 | 100,2 | 103,5 | 103,7 | 100,0 | 100,2 | 103,8 | 103,4 |

Рынок земельных участков Республик Татарстан

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

Для земельных участков под размещение промышленных объектов характерно следующее: цены на земли производственного назначения в черте города варьируются меньше, чем земли под размещение офисно-торговых объектов. Основной диапазон цен колеблется в пределах 2 500 – 5 000 руб. за кв.м. Наименьшими ценами характеризуются окраины города – район Оргсинтеза, участки на выезде из города, район улиц Магистральная, Южно-Промышленная, Караваяево. Цены на земельные

участки в районах массовой жилой застройки, транспортных магистралей характеризуются более высокими ценами. Это промышленные зоны в районах улиц Даурская, А.Кутуя, Родины, Амирхана, п.Нагорный и т.д.

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

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

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

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

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

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

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

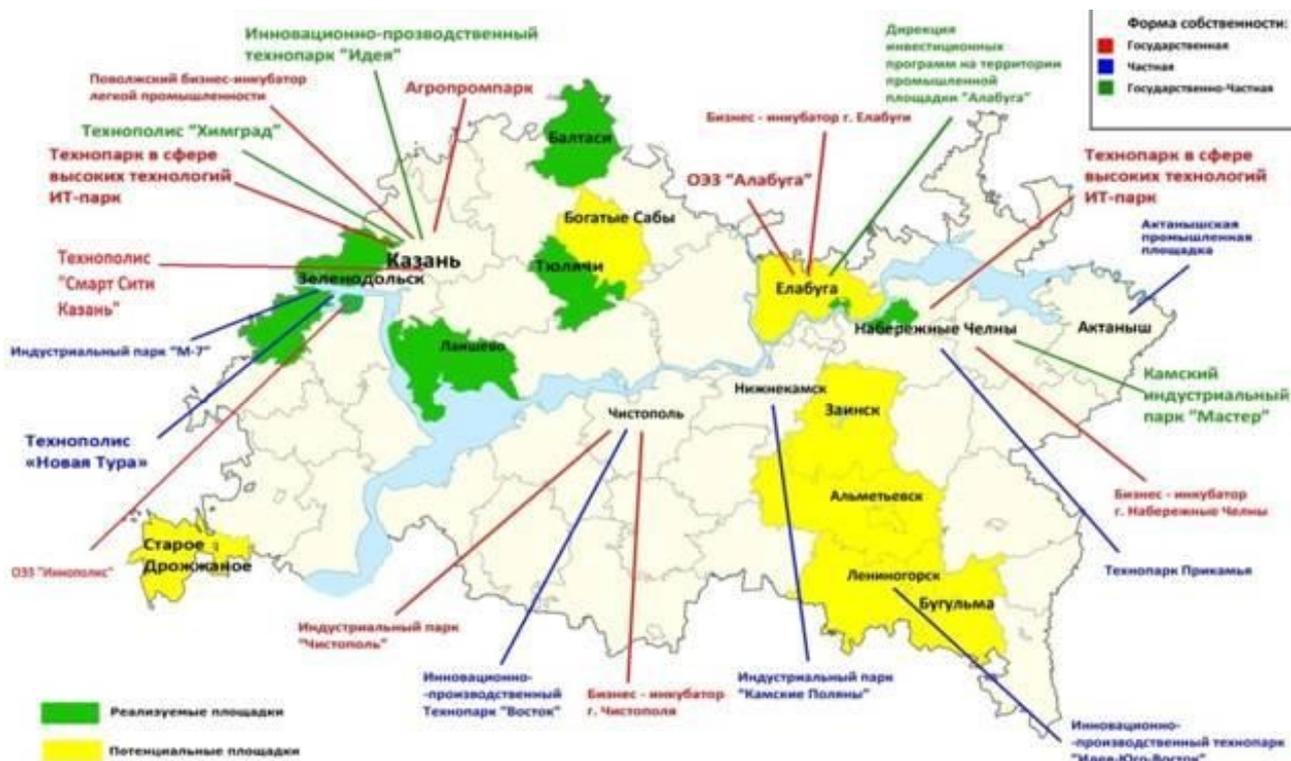
- Реализацию крупных проектов индустриальных парков, особых экономических зон и т.п., предоставляющих пользователям существенные выгоды и преференции.
- Рост доли проектов, осуществляемых по схеме «build-to-suit» для снижения рисков как застройщика, так и конечного пользователя.
- Снижение сроков строительства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

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

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

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

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



Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки.

Объектом оценки является рыночная (справедливая) стоимость помещений и земельных участков, которые относятся к категории земель: земли населенных.

По результатам анализа наиболее эффективного использования земельных участков, в отношении которого определяется рыночная стоимость, был сделан вывод о том, что наиболее эффективным использованием земельного участка является использование по назначению, как коммерческого, в соответствии с видом разрешенного использования: под размещения торговых объектов.

Таким образом в рамках проводимого анализа рассматривался следующий сегмент:

- земельные участки, категории земель земли населенных пунктов, расположенные в г. Казань

Анализ фактических данных о ценах сделок (предложений) с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты с указанием интервала значений цен.

В целом, Анализ соответствующих сегментов рынка коммерческой недвижимости на момент оценки показал, что этот сегмент рынка развит. Согласно ФСО №7: «...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», Оценщик расширил интервал поиска аналогичных объектов. В результате были получены следующие предложения по сопоставимым с оцениваемыми объектам. Данные по предложениям представлены в нижеследующих таблицах. Источник информации: сайт www.avito.ru. <https://www.domofond.ru>

| № п/п | Площадь, м2 | Цена предложения, руб. | Цена предложения, руб./м2 | Дата предложения | Источник информации |
|-------|-------------|------------------------|---------------------------|------------------|---|
| 1 | 735 200,0 | 3 676 000 000 | 5 000 | июл.22 | https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_7352ga_izhs_2472415906 |
| 2 | 117 600,0 | 37 000 000 | 315 | июл.22 | https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_1176_ga_izhs_2010435078 |
| 3 | 128 000,0 | 35 000 000 | 273 | июл.22 | https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_12.8_ga_izhs_1779014207 |
| 4 | 15 000,0 | 95 000 000 | 6 333 | июл.22 | https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_15_ga_izhs_2165343620 |
| 5 | 22 400,0 | 79 000 000 | 3 527 | июл.22 | https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_224_ga_izhs_2418994250 |
| 6 | 82 100,0 | 16 399 000 | 200 | июл.22 | https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_821ga_izhs_2004315062 |
| 7 | 6 500,0 | 26 650 000 | 4 100 | июл.22 | https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_65sot_izhs_2455419884 |
| 8 | 13 500 | 40 000 000 | 2 963 | июл.22 | https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_135ga_izhs_2459176992 |
| 9 | 6 400 | 28 000 000 | 4 375 | июл.22 | https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_64_sot_izhs_2440936800 |
| 10 | 8 500 | 2 200 000 | 259 | июл.22 | https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_85sot_izhs_1878972640 |
| 11 | 8 400 | 30 000 000 | 3 571 | июл.22 | https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_84sot_izhs_2390505329 |
| 12 | 145 781 | 118 500 000 | 813 | сент. 22 | https://deilo.ru/jelabuga/nedvizhimost/zemelnye-uchastki/prodam/selho_znznacheniya-snt-dnp/rt-jelabuzhskij-municipalnyj-rajonnedaleko-ot-dkhlystovo-402802264368175.htm?from=my |
| 13 | 132 954 | 115 000 000 | 865 | сент. 22 | https://deilo.ru/jelabuga/nedvizhimost/zemelnye-uchastki/prodam/selho_znznacheniya-snt-dnp/prodam-zemelnyjuchastok-402802264361545.htm?from=my |
| 14 | 125 614 | 110 000 000 | 876 | сент. 22 | https://deilo.ru/jelabuga/nedvizhimost/zemelnye-uchastki/prodam/selho_znznacheniya-snt-dnp/prodam-zu-12-5614-ga-radom-spospelovo-402802264368536.htm?from=my |
| 15 | 466 500 | 380 000 000 | 815 | сент. 22 | https://deilo.ru/kazan/nedvizhimost/zemelnye-uchastki/prodam/selho_znznacheniya-snt-dnp/prodam-zemelnyjuchastok-402802264371708.htm?from=my |
| 16 | 83 000 | 80 000 000 | 964 | сент. 22 | https://deilo.ru/jelabuga/nedvizhimost/zemelnye-uchastki/prodam/selho_znznacheniya-snt-dnp/prodaju-zemelnyjuchastok-402802264372077.htm?from=my |
| 17 | 34 500 | 33 000 000 | 957 | сент. 22 | https://tatarstan.kupiprodai.ru/realty/kazan_zemlya_zemelnyy_uchastok_v_spospelovo_4444767 |
| 18 | 13 240 | 12 000 000 | 906 | сент. 22 | https://tatarstan.kupiprodai.ru/realty/kazan_zemlya_selskohozyaystv_ennoe_na_stadii_perev_oda_v_zemli_naseleennyh_punktov_4581372 |

| | | | | | |
|----|---------|-------------|-------|----------|---|
| 19 | 64 500 | 55 000 000 | 853 | сент. 22 | https://tatarstan.kupiprodai.ru/realty/kazan_ze_mlya_zu_shoz_naznac_heniya_na_stadii_pere_voda_v_zemli_izhs_645ga_5899314 |
| 20 | 148 796 | 130 000 000 | 874 | сент. 22 | https://deilo.ru/kazan/nedvizhimost/zemelnye-uchastki/prodam/selhoznaznacheniya-sntdnp/prodazha-zemelnogo-uchastka-402802264351188.htm?from=my |
| 21 | 124 600 | 7 999 000 | 64 | сент. 22 | https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_1246_ga_snt_dnp_2330221214 |
| 22 | 100 000 | 8 000 000 | 80 | сент. 22 | https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_snt_dnp_1215698646 |
| 23 | 990 000 | 28 000 000 | 28,28 | сент. 22 | https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_99_ga_snt_dnp_1330834685 |
| 24 | 88 000 | 4 400 000 | 50 | сент. 22 | https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_88_ga_snt_dnp_1543924610 |
| 25 | 60 000 | 4 000 000 | 67 | сент. 22 | https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_snt_dnp_2362923545 |
| 26 | 25 000 | 1 300 000 | 52 | сент. 22 | https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_25_ga_snt_dnp_1835578297 |
| 27 | 256 987 | 220 000 000 | 856 | сент. 22 | https://deilo.ru/verkhniy-uzlon/nedvizhimost/zemelnye-uchastki/prodam/selhoznaznacheniya-sntdnp/prodaju-zemelnogo-uchastka-402802264515638.htm?from=my |
| 28 | 325 698 | 250 000 000 | 768 | сент. 22 | https://deilo.ru/kazan/nedvizhimost/zemelnye-uchastki/prodam/selhoznaznacheniya-sntdnp/predlagaju-na-prodazhu-zemelnogo-uchastka-402802264367909.htm?from=my |
| 29 | 315 896 | 285 000 000 | 902 | сент. 22 | https://tatarstan.kupiprodai.ru/realty/kazan_ze_mlya_zemelnogo_uchastka_4394919 |
| 30 | 402 365 | 295 000 000 | 733 | сент. 22 | https://deilo.ru/verkhniy-uzlon/nedvizhimost/zemelnye-uchastki/prodam/selhoznaznacheniya-sntdnp/prodam-zemlu-402802264367942.htm?from=my |
| 31 | 278 628 | 245 000 000 | 879 | сент. 22 | https://deilo.ru/verkhniy-uzlon/nedvizhimost/zemelnye-uchastki/prodam/selhoznaznacheniya-sntdnp/ |
| 32 | 298 635 | 250 000 000 | 837 | сент. 22 | https://deilo.ru/kazan/nedvizhimost/zemelnye-uchastki/prodam/poseleniye-izhs/zemelnogo-uchastka-selkhoznaznacheniya-298635-kvmverkhneuzlons-402802264475147.html |

Анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

Основными ценообразующими факторами, влияющими на стоимость недвижимости, являются:

- передаваемые права (собственности, аренды, бессрочного пользования, ограничения прав);
- условия финансирования сделки;
- условия продажи (выполнение требований чистой сделки);
- состояние рынка (в том числе время продажи);
- местоположение;
- степень строительной завершенности объекта;
- физические характеристики;
- экономические характеристики (формирующие доход от объекта);
- использование.

При оценке рыночной стоимости следует помнить, что на нее влияет и период, в котором она рассматривается. В краткосрочном периоде на рыночную цену влияет главным образом спрос, так как предложение не успевает приспособиться к изменению спроса. В долгосрочном периоде влияние предложения усиливается, и оно активно воздействует на рыночную стоимость

Изменение стоимости любой недвижимости зависит от целого ряда факторов, которые проявляются на различных стадиях процесса оценки. Факторы, воздействующие на стоимость недвижимости, могут быть отнесены к трем различным иерархическим уровням.

1-й уровень

Уровень влияния результатов взаимодействия четырех основных факторов: социальных, экономических, физических и политических. На этом уровне анализу и оценке подлежат факторы, носящие общий характер не связанные с конкретным объектом недвижимости и не зависящие непосредственно от него, но опосредованно влияющие на процессы, происходящие с недвижимостью на рынке, и, следовательно, на оцениваемый объект.

2-й уровень

Уровень влияния локальных факторов, в основном в масштабе города или городского района. На этом уровне исследуются такие факторы, как местоположение объекта, его физические характеристики, условия продаж, временные факторы, условия финансирования. Эти факторы непосредственно связаны с оцениваемым объектом и анализом аналогичных объектов недвижимости и сделок по ним.

3-й уровень

Уровень влияния факторов, связанных с объектом недвижимости и во многом обусловленных его характеристиками. На этом уровне оцениваются следующие факторы:

- архитектурно-строительные;
- финансово-эксплуатационные.

Факторы, влияющие на стоимость недвижимости

| Факторы влияния | Учитываемые факторы |
|---|--|
| 1-й уровень (страна) | |
| Экономические | |
| Налоги в области недвижимости; обеспеченность населения объектами общественного назначения; финансирование строительства; уровень жизни населения | Состояние и перспективы строительства и реконструкции; предложение; спрос; рынок недвижимости |
| Социальные | |
| Свободное время; структура населения; уровень образования и культуры населения, потребности | Семейность; плотность заселения; рынок недвижимости |
| Физические | |
| Экология; природные ресурсы; географические; сейсмические | Технологические решения в области землепользования; геодезические; топографические |
| Политические | |
| Законодательство об ипотеке; законодательство в области строительства; налоговое законодательство; законы о собственности; законы об операциях с недвижимостью; законы в области экологии | Зонирование территорий; закон о залоге; закон о кредитной политике; кадастры; правовое регулирование риэлтерской и оценочной деятельности; политическая стабильность |
| 2-й уровень (город, район) | |
| Местоположение | |
| Транспортная доступность; наличие объектов соцкульты; пешеходная доступность | Размещение объектов в плане города (района); наличие и состояние коммуникации; примыкающее окружение |
| Физические характеристики | |
| Физические параметры; функциональная пригодность и использование | Состояние недвижимости; привлекательность, комфорт; качество строительства и эксплуатации |
| Условия продаж | |
| Залоги и заклады; особые условия сделок | Мотивы продавцов и покупателей |
| Временные факторы | |
| Дата оценки | Дата известных сделок по аналогам |
| Условия финансирования | |
| Сроки кредитования; процентные ставки | Условия выделения средств |
| 3-й уровень (здание) | |
| Архитектурно-строительные | |

| Факторы влияния | Учитываемые факторы |
|------------------------------------|---|
| Объемно - планировочные показатели | - |
| Финансово-эксплуатационные | |
| Доходы | Эксплуатационные расходы; стоимость строительства |

Влияние факторов может происходить одновременно на различных уровнях, а учитываться последовательно, в зависимости от степени детализации оценки и вида оцениваемой стоимости.

Резкие изменения рыночной ситуации могут быть вызваны закрытием предприятий, изменениями налогового законодательства или началом строительства новых объектов недвижимости. Изменения на рынке недвижимости происходят постоянно; социальные, экономические, политические и экономические факторы, оказывающие влияние на недвижимость, все время находятся в переходном состоянии. Изменение этих сил влияет на спрос и предложение недвижимости и, следовательно, на стоимость отдельных объектов недвижимости. Эксперты пытаются распознать происходящие и потенциально возможные рыночные изменения, которые могут повлиять на стоимость недвижимости.

В ходе бесед со специалистами в таких сферах как строительство, оказание риэлтерских услуг, оценка недвижимости, были выявлены следующие диапазоны ценообразующих факторов.

Ценообразующие факторы и обоснование их значений³

| Наименование | Значение | |
|---|---|-------------|
| Скидка на торг | Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка, условий продажи и ликвидности объекта. Скидки предоставляются как процентные, так и фиксированные; их можно разделить на инвестиционные, сезонные, рекламные, индивидуальные, отложенная скидка (рассрочка платежей). | |
| | Анализируя ситуацию на рынке недвижимости, Оценщик выявил, что реальные сделки по купле-продаже объектов несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные перекупщиков-продавцов. Однако, в ряде случаев, цена оферты и цена сделки могут совпадать. Значительное влияние на величину скидки оказывает ликвидность оцениваемого объекта на данном рынке. | |
| | Наименование | Диапазон, % |
| | Офисно-торговые объекты | 0-20 |
| | Производственно-складские объекты | 0-30 |
| | Земельные участки под ИЖС | 0-20 |
| | Земельные участки под коммерческие объекты | 0-25 |
| Местоположение | Земельные участки под производственно-складское назначение | 0-30 |
| | Земельные участки сельхозназначения | 0-35 |
| | Поправка на местоположение вносится в том случае, если местоположение сопоставимого объекта и оцениваемого существенно различаются. Существенными различиями являются: удаленность от областного, районного центра, от центра поселка, в котором расположен объект, удобство подъезда, спрос на объекты недвижимости. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 40%. | |
| Физические характеристики | Физические характеристики определяют полезность (а, следовательно, и стоимость, впрочем, как и величину арендной платы) самого объектов оценки. Перечень физических характеристик разнообразен – возраст, архитектура зданий, форма, как земельного участка, так и самого здания, наличие или отсутствие отдельного входа, подъездных путей, стоянок для транспорта и т.д. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 60%. | |
| Размер объекта | Выявлено, что при прочих равных условиях, объекты, имеющие оптимальные площади для платежеспособных покупателей для данного населенного пункта, продаются по цене, превышающей цены больших объектов, величина данной корректировки для сопоставимых объектов составляет до 40%. | |
| Техническое состояние | При анализе технического состояния учитывается год постройки, качество строительства, степень износа. На основе данных, размещенных на сайтах строительных компаний, а также из бесед с сотрудниками ремонтно-строительных организаций, диапазон корректировок на техническое состояние и уровень отделки помещений колеблется от 0 до 50%. | |
| Этаж расположения объекта недвижимости | При анализе влияния этажа расположения объекта учитывается его влияние на стоимость единицы площади объекта. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 50% от стоимости. | |

³ <http://xn--35-9kcqplugas2eye.xn--p1ai/poleznaya-informaciya>

| Наименование | Значение |
|--|--|
| Строительная характеристика объекта | Корректировка на строительную характеристику (капитальность зданий) объектов вносится в соответствии со степенью влияния материала стен на стоимость объектов. Размер корректировок составляет до 40% от стоимости. |
| Инженерные коммуникации | Наличие коммуникаций увеличивает стоимость объекта до 50%, в случае отсутствия одного или нескольких видов благоустройства у сопоставимого объекта. |
| Передаваемые права собственности | Дело в том, что юрисдикция объектов играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи, т.е. введение тех или иных ограничений на право собственности объективно снижает стоимость объектов экспертизы, а, соответственно, и цену продажи. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%. |
| Условия финансовых расчетов при приобретении объектов | Сделки купли-продажи в аспекте финансовых расчетов могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных: - расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи; - получение покупателем кредита у финансовой структуры для приобретения объектов недвижимости; - рассрочка платежа, предоставляемая продавцом покупателю. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%. |
| Условия продажи | Свободная или принудительная продажа. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 20%. |
| Условия арендных отношений | Договора аренды в аспекте содержания и эксплуатации имущества могут иметь различные варианты, из которых можно выделить два основных: |
| | - Арендатор оплачивает все расходы по эксплуатации и содержанию имущества отдельно от арендной платы; |
| | - Оплата расходов по эксплуатации и содержанию имущества входит в арендную плату. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%. |

Перечень ценообразующих факторов для оцениваемых объектов недвижимости и обоснование их значений приведены в рамках расчета стоимости объекта оценки сравнительным подходом в соответствующем разделе отчета.

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости 4

Изменение стоимости зависит от целого ряда факторов, которые проявляются на различных стадиях процесса оценки; эти факторы могут быть отнесены к трем различным иерархическим уровням.

Первый уровень (региональный) – уровень влияния факторов, носящих общий характер, не связанных с конкретным объектом недвижимости и не зависящих непосредственно от него, но косвенно влияющих на процессы, происходящие с недвижимостью на рынке, и, следовательно, на оцениваемый объект.

Второй уровень (местный) – уровень влияния локальных факторов в основном в масштабе города или городского района. Эти факторы непосредственно связаны с оцениваемым объектом и анализом аналогичных объектов недвижимости и сделок по ним.

Третий уровень (непосредственного окружения) – уровень влияния факторов, связанных с объектом недвижимости и во многом обусловленных его характеристиками.

Влияние факторов может происходить одновременно на различных уровнях, а учитываться последовательно, в зависимости от степени детализации оценки и вида оцениваемой стоимости. Оценщик недвижимости должен установить влияние каждого фактора на итоговую цену, а затем влияние всех факторов в совокупности и сделать общее заключение о стоимости недвижимости, подтвержденное необходимым обоснованием.

К первому уровню относятся следующие 4 группы факторов:
социальные:

- базовые потребности в аренде объектов недвижимости, в варианте их использования;
- тенденции изменения численности населения, его омоложения или старения, плотности заселения,

др.:

- тенденции изменения образовательного уровня, уровня культуры;
 - стиль и уровень жизни.
- экономические:

- общее состояние мировой экономики; экономическая ситуация в стране, регионе, на местном уровне; финансовое состояние предприятий;

- факторы спроса: уровень занятости, уровень доходов и тенденции его изменения, платежеспособность, доступность кредитных ресурсов, ставки процента и арендной платы, издержки при формировании продаж, обеспеченность населения объектами общественного назначения и др.;

- факторы предложения: наличие источников и условия финансирования строительства и реконструкции, число объектов, выставленных на продажу; затраты на строительные-монтажные работы и тенденция их изменения, налоги.

физические:

- экология;

- сейсмические факторы.

политические (административные):

- политическая стабильность, безопасность;

- налоговая политика, финансовая политика, предоставление разного рода льгот;

- зонирование: запретительное, ограничительное или либеральное;

- строительные нормы и правила: ограничительные или либеральные;

- услуги муниципальных служб: дороги, благоустройство, инженерное оборудование, общественный транспорт, школы, противопожарная служба;

- наличие и совершенство законодательства (об ипотеке, о собственности, об операциях с недвижимостью, в области экологии, о залоге, в области строительства, о кредитной политике и др.), лицензирование риэлтерской и оценочной деятельности.

Ко второму уровню относятся следующие факторы:

местоположение:

- по отношению к деловому центру, местам приложения труда, жилым территориям, автодороге, железной дороге, побережью, зеленым массивам, коммунальным учреждениям (свалкам и т.п.);

- наличие и состояние коммуникаций;

- наличие объектов социально-культурного назначения;

- размещение объектов в плане города (района), примыкающее окружение.

условия продаж:

- особые условия сделок; мотивы продавцов и покупателей

- условия финансирования: сроки кредитования; процентные ставки; условия выделения средств.

К третьему уровню относятся следующие факторы:

физические характеристики:

- физические параметры: площадь, размеры, форма, материал постройки, год постройки или реконструкции, этаж и др.;

- качество строительства и эксплуатации;

- наличие коммунальных услуг;

- функциональная пригодность;

- привлекательность, комфорт.

архитектурно-строительные:

- стиль, планировка, конструкции и т. д.;

- объемно-планировочные показатели и др.

финансово-эксплуатационные:

- эксплуатационные расходы;

- доходы, генерируемые объектом недвижимости.

Вывод: по мнению оценщика, основными ценообразующими факторами для объекта оценки являются:

- Местоположение;

- Площадь построек;

- Состояние зданий;

- Площадь прилегающего земельного участка;

11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

Наиболее эффективное использование участка как свободного

Законодательно разрешенное использование

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

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

Физически осуществимые варианты использования

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

Финансово обоснованный вариант использования, обеспечивающий наивысшую стоимость или доходность недвижимости

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

Заключение

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

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

Стандарты оценки предписывают использование Оценщиком всех трех подходов к оценке или обоснованный отказ от их применения.

В силу различных обстоятельств, например, уровня развития рынка оцениваемого вида имущества, типичности способов приобретения, степени достоверности и полноты исходных данных, доступных для проведения оценки, предпочтение может быть отдано одному (двум) из указанных подходов оценки, так как другие (другой) не обеспечивают достаточной для проведения согласования результатов точности оценки (что является основанием для отказа от применения подходов (подхода)).

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.
- Беседы с балансодержателем.
- Анализ рынка, к которому относится объект оценки.
- Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов.
- 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.

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

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.

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.

12.2.1. Подходы к оценке земельных участков

Методология расчета рыночной стоимости земельных участков изложена в документе «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденном распоряжением Минимущества РФ от 6 марта 2002г. №568-р.

При проведении оценки используются (или обосновывается отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Сравнительный подход к оценке земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Метод выделения - применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса): соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом - квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно - индексного методов. Ресурсный (ресурсно - индексный) метод состоит в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям.

Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно - планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустранимыми. Экономический износ, как правило, является неустранимым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

Метод распределения - применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса); наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости; соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Доходный подход к оценке земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

- расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные - не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее - элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости - собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений - учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

Метод предполагаемого использования - применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

Вывод об использовании подходов и методов оценки имущества

Сравнительный подход использовался для оценки земельного участка исходя из существующего на дату оценки объема информации. В рамках данного подхода применялся метод прямого сравнения продаж, исходя из количества и качества рыночной информации, использованной при расчете стоимости объекта оценки.

Исходя из анализа структуры объекта оценки, качества и количества исходной информации по объекту оценки, методологических положений оценки имущества, целей и задач оценки, Оценщик для определения стоимости, представленного к оценке недвижимого имущества отказался от применения затратного подхода.

Доходный подход к оценке стоимости права аренды земельного участка не применялся, т.к. отсутствует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые участок способен генерировать, и моменты их получения.

13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Определение стоимости объекта оценки методом прямого сравнительного анализа продаж сравнительного подхода.

Изучение состояния и тенденции развития рынка недвижимости, особенно того сегмента, к которому относится объект оценки.

Сбор и проверка данных о сделках по продаже объектов, избранных в качестве объектов-аналогов.

Анализ и сравнение полученных данных; проведение на этой основе корректировок цен по каждому сравниваемому объекту, исходя из выявленных различий.

Согласование скорректированных цен объектов-аналогов и определение

13.1 Выбор объектов-аналогов

Изучение рынка основывается на информации, опубликованной в печати, сведениях о реализации объектов на аукционах, данных судебных заседаний и т.п. К настоящему времени наиболее полная информация о реализации недвижимости в нашем регионе относится к жилым объектам, офисным помещениям, объектам торговли, складам. Так, листинги (предложения о продаже) с указанием основных характеристик объектов недвижимости публикуются в интернет - источниках. Там же указываются и ориентировочные цены продаж.

Задачей оценщика в данном случае становится группировка этих сведений по избранным классификационным характеристикам и сбор сведений об окончательных итогах аренды, подтвержденных одной из сторон сделки аренды.

После проведения анализа рынка нами были отобраны аналоги, сопоставимые с объектом оценки (таблица 13.1).

1. Выбор района с развитым рынком

В целях оценки Исполнителем анализировалась доступная Оценщику совокупность аналогов, полученных в результате анализа рынка соответствующих объектов.

2. Выбор объектов аналогов.

По результатам анализа соответствующего сегмента рынка Исполнителем были отобраны сведения по предложению сопоставимых объектов, наиболее близкие по дате к дате оценки.

Из приведенной в разделе 10 «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» выборки объектов, сопоставимых с оцениваемым зданием и земельным участком, были отобраны объекты, наиболее схожие по основным параметрам, путем отсеивания предложений, имеющих достаточно существенные отличия от объекта оценки.

Объекты-аналоги:

| №п/п | Текст объявления | Адрес | Площадь, кв.м. | Стоимость земельного участка, руб. | Стоимость, руб./кв.м. | Источник информации |
|------|--|--|----------------|------------------------------------|-----------------------|---|
| 1 | Продам участок 35,428 Га. рядом с п.Столбище, земля сельскохозяйственного назначения с категорией земли поселений, подходит под бизнес. Участок ровный. Газ примерно- 500м., электричество - 300 м. В собственности. 89274061516 | РТ, Лаишевский муниципальный район, п.Столбище | 354 280 | 280 000 000 | 790 | https://tatarstan.kupipr.odai.ru/realty/kazan_ze_mlya_prodam_uchastok_35428_ga_ryadom_s_pstolbische_592129_0 |
| 2 | Продам участок 412000 кв.м. в Лаишевском районе около с.Б.Кабаны, сельскохозяйственного назначения с категорией населенных пунктов, коммуникации надо подводить. В собственности. 89047600237 | РТ, Лаишевский муниципальный район, с.Б.Кабаны | 412 000 | 300 000 000 | 728 | https://tatarstan.kupipr.odai.ru/realty/kazan_ze_mlya_prodam_uchastok_k_v_laishevskom_rayo_ne_5891668 |

| | | | | | | |
|---|--|---|-----------|---------------|-----|---|
| 3 | Предлагаю землю 40 га сельхоз, отлично подходит под производственную базу, находится в Лаишевском районе около с.Сокуры. Электричество недалеко от участка, почти рядом. В собственности более 5 лет. 89600425655 | РТ, Лаишевский муниципальный район, рядом с с.Сокуры | 400 000 | 300 000 000 | 750 | https://tatarstan.kupipr.odai.ru/realty/kazan_ze_mlya_zemelnyy_uchastok_5907517 |
| 4 | Продаю участок идельный под базу в п.Столбище с категорией населнных пунктов, разрешенка сельхоз., поможем перевести под производство. Газ и электричество рядом где то 300 м. Собственность. 89178862033 | РТ, Лаишевский муниципальный район, п.Столбище | 74 500 | 55 000 000 | 738 | https://deilo.ru/kazan/n_edvizhimost/zemelnye-uchastki/prodam/selho_znznacheniya-snt-dnp/prodaju-uchastok-402802264473483.htm?from=my |
| 5 | Земельный участок сельхозназначения, с категорией поселений. Адрес: РТ, Лаишевский район, п.Песчаные Ковали. Общая площадь 38 500 кв.м. Рельеф ровный, в собственности. Коммуникации 500м. Торг 89655841943 | РТ, Лаишевский муниципальный район, рядом с п.Песчаные Ковали | 38 500 | 30 000 000 | 779 | https://deilo.ru/laishev/o/nedvizhimost/zemeln_ye-uchastki/prodam/selho_znznacheniya-snt-dnp/prodaju-uchastok-385-sotok-vpeschanyh-kovalah-402802264474208.htm?from=my |
| 6 | Продается земля сельхоз с категорией населенных пунктов, площадь 45 973 кв.м. недалеко от Песчаных Ковалей. Очень хорошее место, для бизнеса, коммуникации не далеко 300м. В собственности. Торг возможен. 89600635591 | РТ, Лаишевский муниципальный район, рядом с п.Песчаные Ковали | 45 973 | 35 000 000 | 761 | https://tatarstan.kupipr.odai.ru/realty/kazan_ze_mlya_prodaetsya_zemlya_selhoz_s_kategoriy_naselennykh_punktov_5891633 |
| 7 | Продается участок 125,3718 Га с разрешенным использованием под сельхоз в. п.Габишево Лаишевского района, но с категорией поселений, хооший участок для логистического центра, идеально подходит. Изменить разрешенку поможем. Электричество 200 м, газ 1 км. Более 10 лет в собственности. Торг при осмотре. | РТ, Лаишевский муниципальный район, п.Габишево | 1 253 718 | 1 000 000 000 | 798 | https://tatarstan.kupipr.odai.ru/realty/kazan_ze_mlya_prodaetsya_ucha_stok_5891628 |
| 8 | Земельный участок сельхоз, категория населенных пунктов рядом с д.Нармонка, прекрасный участок для бизнеса, логистики или ижс. Собственник. Электричество и газ примерно 400-500 м, дорога к участку имеется. Торг возможен. 89655841943 | РТ, Лаишевский муниципальный район, рядом с п.Нармонка | 1 608 500 | 1 250 000 000 | 777 | https://tatarstan.kupipr.odai.ru/realty/kazan_ze_mlya_prekrasnyy_zu_dlya_biznesa_ryadom_s_narmonkoy_selhoz_torg_16085ga_5929522 |
| 9 | Земля сельхоз разрешенкой, категория поселений на границе с.Кирби Лаишевского района. Идеально под коттеджный поселок. Коммуникации 1 км. примерно. В собственности. 89178862033 | РТ, Лаишевский муниципальный район, рядом с.Кирби | 1 850 546 | 1 400 000 000 | 757 | https://deilo.ru/kazan/n_edvizhimost/zemelnye-uchastki/prodam/selho_znznacheniya-sntdnp/prodam-402802264475418.htm?from=my |

| | | | | | | |
|----|--|---|-----------|-------------|-----|---|
| 10 | Продается участок с сельхоз.разрешением 988 655 кв.м. в с.Сапуголи, отличный участок под бизнес или жилое, прмыкает к селу, электричество и газ примерно 1 км. Собственник. Торг возможен небольшой. 89196496267 | РТ, Лаишевский муниципальный район, с.Сапуголи | 988 655 | 800 000 000 | 809 | https://deilo.ru/laishev/o/nedvizhimost/zemeln-ye-uchastki/prodam/selho-znznacheniya-sntdnp/prodajetsa-uchastok-s-selkhozrazreshenijem-402802264473490.htm?from=my |
| 11 | Продадим участок 1 085 970кв.м. сельхоз. разрешенное, примыкает населенному пункту с. Обухово, по плану уже присоединен, можно под бизнес или ижс использовать в дальнейшем. Коммуникации 700-800 м. В собственности. 89120081387 | РТ, Лаишевский муниципальный район, рядом с с.Обухово | 1 085 970 | 850 000 000 | 783 | https://tatarstan.kupipr-odai.ru/realty/kazan_ze-mlya_zemli_naselennyh_punktov_sh_naznac_heniya_5907459 |
| 12 | Продам землю 135000 кв.м. около с.Песчаные Ковали, земли населенных пунктов, пока назначение сх, но можно поменять на ижс. Более 5 лет в собственности. Электричество и газ примерно 500 м. от участка. Звоните, осмотрим 89179201577 | РТ, Лаишевский муниципальный район, рядом с п.Песчаные Ковали | 135 000 | 85 000 000 | 630 | https://deilo.ru/kazan/n-edvizhimost/zemelnyeuchastki/prodam/prom-naznacheniya/zemelny-j-uchastok-402802264475141.htm?from=my |
| 13 | Продается участок 12,3569 Га с разрешенным использованием под сельхоз в п.Сокуры Лаишевского района, с категорией населенных пунктов, хороший участок для логистического центра, идеально подходит для бизнеса. Электричество 500 м, газ 800 м. В собственности. Торг возможен.. 89600425655 | РТ, Лаишевский муниципальный район, рядом с с.Сокуры | 123 569 | 70 000 000 | 566 | https://tatarstan.kupipr-odai.ru/realty/kazan_ze-mlya_prodam_uchasto_k_5921891 |
| 14 | Продается участок 154 287 кв.м. с разрешенным использованием под сельхоз рядом с с.Малые Кабаны Лаишевского района, с категорией поселений, отлично подойдет под ижс. Изменить разрешенку поможем. Электричество 700 м, газ примерно 1 км. В собственности. 89393143259 | РТ, Лаишевский район, с.Малые Кабаны | 154 287 | 90 000 000 | 583 | https://tatarstan.kupipr-odai.ru/realty/kazan_ze-mlya_prodaetsya_ucha_stok_5921274 |
| | Максимальное значение | | | | 809 | |
| | Минимальное значение | | | | 566 | |
| | Среднее значение | | | | 727 | |

| № п/п | Текст объявления | Адрес | Площадь, кв.м. | Стоимость земельного участка, руб. | Стоимость руб./кв.м. | Источник информации |
|-------|------------------|-------|----------------|------------------------------------|----------------------|---------------------|
|-------|------------------|-------|----------------|------------------------------------|----------------------|---------------------|

| | | | | | | |
|---|--|--|---------|-------------|-----|---|
| 1 | Продаю землю около Хлыстово Елабужского района, земля сельскохозяйственное, с перспективой перевода в жилую. Входит в состав для расширения земель населенных пунктов. Участок ровный. Газ, электричество недалеко. Собственность. 89393349463 | РТ, Елабужский муниципальный район, недалеко от д.Хлыстово | 145 781 | 118 500 000 | 813 | https://deilo.ru/jelabuga/nedvizhimost/zemeln-ye-uchastki/prodam/selhoznaznacheniya-snt-dnp/rt-jelabuzhskijmunicipalnyj-rajon- |
|---|--|--|---------|-------------|-----|---|

| № п/п | Текст объявления | Адрес | Площадь, кв.м. | Стоимость земельного участка, руб. | Стоимость руб./кв.м. | Источник информации |
|-------|--|--|----------------|------------------------------------|----------------------|---|
| | | | | | | nedaleko-ot-dkhlystovo-402802264368175.htm?from=my |
| 2 | Елабужский район, участок в собственности, недавно поданы документы для перевода в ижс, отличное вложение, недалеко от г.Елабуга с.Лекарево.Электричество проходит вдоль участка, газ примерно 1 км. Торг при встрече.89377778765 | Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Лекаревское сельское поселение | 132 954 | 115 000 000 | 865 | https://deilo.ru/jelabuga/nedvizhimost/zemeln-ye-uchastki/prodam/selhoznaznacheniya-snt-dnp/prodam-zemelnyuchastok-402802264361545.htm?from=my |
| 3 | Земельный участок 12,5614 Га. рядом с Поспелово Елабужского района, земля сельскохозяйственное, уже переводится в жилую. Собственность. Коммуникации недалеко от участка, 600-700м. Торг уместен. 89655841943 | РТ, Елабужский муниципальный район, Поспеловское сельское поселение | 125 614 | 110 000 000 | 876 | https://deilo.ru/jelabuga/nedvizhimost/zemeln-ye-uchastki/prodam/selhoznaznacheniya-sntdnp/prodam-zu-12-5614-ga-radom-spospelovo-402802264368536.htm?from=my |
| 4 | Продается земля 46,65ГА По схеме территориального планирования Елабужского района Лекаревского сельского поселения входит в состав земли населенных пунктов. Земля сельскохозяйственное, на стадии перевода в ИЖС. Перспективное место для коттеджного поселка. Коммуникации недалеко от участка. Рельеф ровный, земля хорошая, в собственности. Торг. 89178862033 | Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Лекаревское сельское поселение | 466 500 | 380 000 000 | 815 | https://deilo.ru/kazan/ndvizhimost/zemelnye-uchastki/prodam/selhoznaznacheniya-snt-dnp/prodam-zemelnyuchastok-402802264371708.htm?from=my |
| 5 | Земельный участок 8,3 га рядом с с. Лекарево Елабужского района, сельскохозяйственное назначение, с перспективой перевода в ИЖС. Входит в состав земли населенных пунктов. Отличный участок для организации коттеджного поселка. Коммуникации недалеко, собственность, документы поданы. Торг уместен. 89196496267 По данным телефонного разговора установлено: Цена участка 80 млн.рублей, в объявлении цена указана с опечаткой. | Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Лекаревское сельское поселение | 83 000 | 80 000 000 | 964 | https://deilo.ru/jelabuga/nedvizhimost/zemeln-ye-uchastki/prodam/selhoznaznacheniya-snt-dnp/prodaju-zemelnyuchastok-402802264372077.htm?from=my |
| 6 | Земельный участок 3,45 Га., рядом с Поспелово Елабужского района, земля сельскохозяйственное, документы на перевод в ИЖС на выходе. Собственность. Коммуникации недалеко от участка. Торг уместен. 89047600237 | РТ, Елабужский муниципальный район, Поспеловское сельское поселение | 34 500 | 33 000 000 | 957 | https://tatarstan.kupiprodai.ru/realty/kazan_zemlya_zemelnyuchastok_v_spospelovo_444_4767 |

| | | | | | | |
|---|--|--|---------|-------------|-----|---|
| 7 | Продается земля 1,324Га По схеме территориального планирования Елабужского района Лекаревского сельского поселения входит в состав земли населенных пунктов. Земля сельскохозяйственное, на стадии перевода в ИЖС. Газ и электричество примерно в 500 м от участка. Земля в собственности. Торг. 89600635591 | Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Лекаревское сельское поселение | 13 240 | 12 000 000 | 906 | https://tatarstan.kupipr.odai.ru/realty/kazan_ze_mlya_selskohozyaystv_ennoe_na_stadii_perev_oda_v_zemli_naselemyh_punktov_4581372 |
| 8 | Земельный участок 6,45 га рядом с с. Лекарево Елабужского района, сельскохозяйственное назначение, с перспективой перевода в жилое. Входит в состав земли поселений. Коммуникации 300м., собственность, документы поданы на смену категории Торг уместен. 89120081387 | Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Лекаревское сельское поселение | 64 500 | 55 000 000 | 853 | https://tatarstan.kupipr.odai.ru/realty/kazan_ze_mlya_zu_shoz_naznacheniya_na_stadii_perevoda_v_zemli_izhs_645ga_5899314 |
| 9 | Продам участок 148796кв.м. рядом с д.Танайка Елабужского района, земля сельскохозяйственного назначения, документы на выходе с переводом в категорию земли поселений для жилой застройки. Участок ровный, живописное место. Газ проходит далеко где то 1,5 км., электричество 200 м. В собственности. +79872975367 | РТ, Елабужский муниципальный район, Поспеловское сельское поселение | 148 796 | 130 000 000 | 874 | https://deilo.ru/kazan/ndvizhimost/zemelnye-uchastki/prodam/selhoz_naznacheniya-sntdnp/prodazha-zemel'nogo-uchastka-402802264351188.html?from=my |
| | Максимальное значение | | | | 964 | |
| | Минимальное значение | | | | 813 | |
| | Среднее значение | | | | 880 | |

| № п/п | Текст объявления | Адрес | Площадь, кв.м. | Стоимость земельного участка, руб. | Стоимость, руб./кв.м | Источник информации |
|-------|--|---|----------------|------------------------------------|----------------------|---|
| 1 | Продаю участок для ижс в Верхнеуслонском районе, с. Куралово, участок под сельхоз, на стадии перевода под жилую. Площадь 256987 кв.м. Коммуникации недалеко от участка, в собственности. 89274061516 | РТ, Верхнеуслонский муниципальный район, Кураловское сельское поселение, рядом с.Куралово | 256 987 | 220 000 000 | 856 | https://deilo.ru/verkhnij-uslon/ndvizhimost/zemelnye-uchastki/prodam/selhoz_naznacheniya-sntdnp/prodaju-zemelnyj-uchastok-402802264515638.html?from=my |
| 2 | Предлагаю на продажу земельный участок 32,5698 га около д.Макулово Верхнеуслонского района для коттеджного поселка, в стадии перевода их сельскохозяйственных ижс, газ и электричество недалеко, где то 1 км. Собственность +79625637014 | Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, рядом д. Макулово | 325 698 | 250 000 000 | 768 | https://deilo.ru/kazan/ndvizhimost/zemelnye-uchastki/prodam/selhoz_naznacheniya-sntdnp/predlagaju-na-prodazhu-zemelnyjuchastok-402802264367909.html?from=my |

| | | | | | | |
|---|--|---|---------|-------------|-----|---|
| 3 | "Продаем участок площадью 31, 5896га , расположенный в Верхнеуслонском муниципальном районе, Кураловское сельское поселение. Земельный участок входит территорию населенных пунктов, на стадии перевода из сельскохозяйственного назначения в жилую. Очень живописное место. Земля плодоносящая, участки ровные и правильной формы! Отличное место для строительства дома, развитие какого либо бизнеса. Асфальт до участка. Коммуникации недалеко расположены от участка. Рядом иннополис, Верхний, Нижний Услон, горнолыжка, волга цены в том районе резко растут из за близости иннополиса. В собственности. Реальному покупателю торг. " 89179201577 | Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Кураловское сельское поселение, рядом с.Куралово | 315 896 | 285 000 000 | 902 | https://tatarstan.kupirodai.ru/realty/kazan_zemlya_zemelnnyy_uchastok_4394919 |
| 4 | Продам землю в с.Куралово Верхнеуслонского района. Общая площадь 40,2365Га. Земли сельхоз, но на стадии перевода в земли поселений. Газ и электричество нужно подводить, 1,2 км. 89376222090 | Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Кураловское сельское поселение, рядом с.Куралово | 402 365 | 295 000 000 | 733 | https://deilo.ru/verkhniy-uslon/nedvizhimost/zemelnye-uchastki/prodam/selhoz-oznacheniya-sntdnp/prodam-zemlu-402802264367942.html?from=my |
| 5 | Продам земельный участок. Верхнеуслонский р-н, Русское Макулово, категория земли: сельскохозяйственного назначения, документы переданы на перевод в ИЖС. Общая площадь 278 628 кв.м. Коммуникации надо подводить. Торг. | Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, д. Русское Макулово | 278 628 | 245 000 000 | 879 | https://deilo.ru/verkhniy-uslon/nedvizhimost/zemelnye-uchastki/prodam/selhoz-oznacheniya-sntdnp/prodam-zemelnnyj-uchastok-402802264515537.html?from=my |
| 6 | Земельный участок сельхозназначения 298635 кв.м ВерхнеУслонский р-он недалеко от с.Юматово. Участок идеально ровный плодородная земля. Собственник. Земля на стадии перевода из сельхозного в ИЖС. +79274061516 | Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, с.Юматово | 298 635 | 250 000 000 | 837 | https://deilo.ru/kazan/nedvizhimost/zemelnye-uchastki/prodam/poselenij-izhs/zemelnnyjuchastok-selkhozoznachenija-298635-kvmverkhneuslons-402802264475147.html |
| | Максимальное значение | | | | 837 | |
| | Минимальное значение | | | | 733 | |
| | Среднее значение | | | | 829 | |

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

3.Выбор единицы сравнения

Единицы сравнения используются оценщиками как способ передачи информации эффективным и понятным способом. Поскольку объекты могут различаться по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения можно столкнуться с определенными сложностями. Поэтому данные необходимо привести к общему знаменателю. Таким общим знаменателем может стать соответствующая единица

сравнения – общая цена, цена за квадратный метр общей площади, цена за квадратный метр жилой площади и т.д.

Поскольку в данной работе использовались объекты, которые отличаются по своей общей площади, то в качестве единицы сравнения нами была выбрана стоимость 1 кв.м. общей площади объекта в месяц.

4. Выбор параметров сравнения.

Выбор параметров сравнения обусловлен качеством и полнотой информации об объектах-аналогах.

Традиционно при оценке объектов недвижимости корректировка проводится по следующим **параметрам (элементам сравнения):**

- переданные права собственности на недвижимость;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- дата совершения сделки;
- местоположение;
- физические характеристики;
- экономические характеристики и т.д.

При корректировке цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки в указанной выше последовательности.

Сравниваемый объект и оценки и каждого объект-аналога по всем элементам сравнения. Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов.

Корректировка по первой группе элементов сравнения

Корректировки по первой группе элементов сравнения устанавливаются в относительном выражении (долях, процентах) от исходной стоимости объектов-аналогов. Корректировки в численном и процентном выражении представлены в таблице.

К первой группе корректировок относятся корректировки:

На передаваемое право. Корректировка проводится в соответствии с тем, как отличаются переданные (передаваемые) права на объекты недвижимости – объект оценки и аналоги. Учитывая, что объект оценки передается на праве аренды, то необходимо внести корректировку на основании информационных данных Ассоциации Некоммерческой Организации «СтатРиелт» по состоянию на 01.04.2022г. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2758-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>

| № | Земельный участок (категории, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|--|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки | 0,71 | 0,93 | 0,83 |
| 2 | Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство | 0,87 | 0,98 | 0,93 |
| 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 | 0,80 | 0,95 | 0,88 |
| 4 | Земли сельскохозяйственного назначения | 0,67 | 0,91 | 0,79 |
| 5 | Для других целей | 0,68 | 0,94 | 0,81 |

Условия финансирования. В отсутствие иной информации, Оценщик предполагает, что недвижимость будет приобретаться потенциальным покупателем без привлечения кредитных средств. Поэтому данная корректировка не вводилась.

Условия сделки. Корректировка подразумевает снижение стоимости аналога при условии, что цена аналога является ценой предложения. Скидка на торг определена на основании информационных данных Ассоциации Некоммерческой Организации «СтатРиелт» по состоянию на 01.04.2022г. (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2750-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-04-2022-goda>)

Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.04.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 08.04.2022 г.)

Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации.

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrielt

| № | При продаже объектов | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение по РФ ² | По регионам ³ | | |
|---|---|----------------|-----------------|-------------------------------------|--------------------------|----------|----------|
| | | | | | А группа | Б группа | В группа |
| 1 | Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог | 0,87 | 0,96 | 0,92 | 0,93 | 0,91 | 0,90 |
| 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 | 0,90 | 0,97 | 0,94 | 0,95 | 0,93 | 0,92 |
| 3 | Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём 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 | 0,93 | 0,91 | 0,90 |
| 4 | ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта | 0,84 | 0,95 | 0,90 | 0,92 | 0,89 | 0,87 |
| 5 | Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог | 0,77 | 0,92 | 0,85 | 0,88 | 0,84 | 0,81 |
| 6 | Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка | 0,68 | 0,93 | 0,81 | 0,84 | 0,79 | 0,75 |
| 7 | Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка | 0,83 | 0,94 | 0,89 | 0,91 | 0,88 | 0,86 |

Дата сделки. Используемая информация о продаже земельных участков в данном отчете наиболее приближенная по дате из всей доступной оценщику информации. Корректировка на дату не вводилась, так как разница между датами не превышает границ значений экспозиций согласно данным Ассоциации Некоммерческой Организации «СтатРиелт» по состоянию на 01.07.2022г..

| № | Объекты жилой недвижимости | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение по РФ ² , мес. | По регионам ³ | | |
|---|--|----------------|-----------------|--|--------------------------|----------|----------|
| | | | | | А группа | Б группа | В группа |
| 1 | Земельные участки населённых пунктов (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений) | 2 | 11 | 6 | 5 | 6 | 7 |
| 2 | Земельные участки населённых пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства | 2 | 13 | 7 | 6 | 7 | 8 |
| 3 | Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населённых пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры | 6 | 19 | 11 | 9 | 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 | 6 | 24 | 13 | 11 | 14 | 16 |

Коррект ировки по вт орой группе элемент ов сравнения

Корректировки по второй группе элементов сравнения осуществляются на базе рыночных стоимостей за объекты-аналоги с учетом проведения первой группы корректировок. Корректировки в численном и процентном выражении представлены в таблице. Порядок внесения корректировок в силу специфики расчета не является жестким.

Мест оположение

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

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

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть I.
Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия по состоянию на сентябрь 2020 г.
Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 14

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

79

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

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

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

Матрицы коэффициентов

Таблица 16

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

Таблица 17

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

Таблица 18

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

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

Площадь.

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

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

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

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

-> цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед./ кв. м.,

-> общая площадь земельного участка, кв. м.,

-> коэффициент активности рынка,

-> «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

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

Итоги расчетов СтатРиент на основе актуальной рыночных данных

| Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением: | R ² коэффициент детерминации | Коэффициент торможения | Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s) |
|---|---|------------------------|---|
| более 1 млн. человек | 0,648 | -0,17 | $Ks = (So/Sa)^{-0,17}$ |
| от 400 тыс. до 1 млн. человек | 0,569 | -0,20 | $Ks = (So/Sa)^{-0,20}$ |
| от 50 тыс. до 400 тыс. человек | 0,545 | -0,23 | $Ks = (So/Sa)^{-0,23}$ |
| поселения до 50 тыс. человек | 0,592 | -0,29 | $Ks = (So/Sa)^{-0,29}$ |
| Категория земельного участка | R ² - коэффициент детерминации | Коэффициент торможения | Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s) |
| Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения | 0,554 | -0,31 | $Ks = (So/Sa)^{-0,31}$ |
| Земли сельскохозяйственного назначения | 0,667 | -0,32 | $Ks = (So/Sa)^{-0,32}$ |

So – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

Sa – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

Внесение корректировок

Корректировки в рамках данной оценки проводились путем экспертного обоснования.

Для снижения влияния показателей площади стоимость аналогов была приведена к удельному показателю на 1 м2.

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

$$C_{об} = C_{ан} \cdot П$$

, где

Соб – стоимость объекта оценки;

Сан – стоимость аналога;

П – поправка.

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

$$C_{об} = C_{ан} \pm П$$

, где

Соб – стоимость объекта оценки;

Сан – стоимость аналога;

П – поправка.

На последнем этапе, после проведения всех корректировок, осуществляется расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка путем обобщения скорректированных цен аналогов. Для целей данной оценки обобщение проводится путем распределения аналогов по дискретным интервалам.

Каждому полученному значению скорректированной стоимости аналогов присваивается вес значимости, посредством анализа отклонения скорректированного значения от первоначального. Веса рассчитываются как взвешенное обратных значений абсолютных процентных корректировок.

Расчет стоимости земельного участка методом прямого сравнительного анализа продаж приведен в таблице:

Расчет объекта

| Элемент сравнения | Ед. изм. | Объект оценки | Объект №1 | Объект №2 | Объект №3 | Объект №4 |
|--|-----------|---------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Площадь | кв.м | 510 682,0 | 145 781 | 132 954 | 125 614 | 466 500 |
| Цена аналога | руб./кв.м | | 813 | 865 | 876 | 815 |
| Стоимость земельного участка | руб. | | 118 500 000 | 115 000 000 | 110 000 000 | 380 000 000 |
| Условия продажи (совершенная сделка или предложение) | | | | | | |
| Условия продажи | | | предложение | предложение | предложение | предложение |
| Корректировка | % | | -7,0% | -7,0% | -7,0% | -7,0% |

| | | | | | | |
|---------------------------------------|-----------------|---|--|--|---|--|
| Общая валовая коррекция | руб. | | 57 | 61 | 61 | 57 |
| Скорректированная цена | руб. | | 755,96 | 804,41 | 814,40 | 757,56 |
| Дата продажи | | Сент 22 | Сент 22 | Сент 22 | Сент 22 | Сент 22 |
| Корректировка | % | | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Общая валовая коррекция | руб. | | 57 | 61 | 62 | 57 |
| Скорректированная цена | руб. | | 756 | 804 | 814 | 758 |
| Переданные имущественные права | | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Общая валовая коррекция | руб. | | 57 | 61 | 62 | 57 |
| Скорректированная цена | руб. | | 756 | 804 | 814 | 758 |
| Назначение | | сельскохозяйственное, на стадии перевода в жилую застройку | сельскохозяйственное, на стадии перевода в жилую застройку | сельскохозяйственное, на стадии перевода в жилую застройку | сельскохозяйственное, на стадии перевода в жилую застройку | сельскохозяйственное, на стадии перевода в жилую застройку |
| Корректировка | руб. | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Общая валовая коррекция | руб. | | 57 | 61 | 62 | 57 |
| Скорректированная цена | руб. | | 756 | 804 | 814 | 758 |
| Местоположение, престижность | | Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Бехтеревское сельское поселение | РТ, Елабужский муниципальный район, недалеко от д.Хлыстово | Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Лекаревское сельское поселение | РТ, Елабужский муниципальный район, Поспеловское сельское поселение | Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Лекаревское сельское поселение |
| Корректировка | руб. | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Общая валовая коррекция | руб. | | 57 | 61 | 62 | 57 |
| Скорректированная цена | руб. | | 756,00 | 804,00 | 814,00 | 758,00 |
| Площадь | | 510 682,0 | 145 781 | 132 954 | 125 614 | 466 500 |
| Корректировка | руб. | | 0,750 | 0,734 | 0,724 | 0,979 |
| Общая валовая коррекция | руб. | | 246 | 275 | 286 | 73 |
| Скорректированная цена | руб. | | 567 | 590 | 590 | 742 |
| Коммуникации | | условно свободный от коммуникаций | условно свободный от коммуникаций | условно свободный от коммуникаций | условно свободный от коммуникаций | условно свободный от коммуникаций |
| Корректировка | руб. | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Общая валовая коррекция | руб. | | 246 | 275 | 286 | 73 |
| Скорректированная цена | руб. | | 566,63 | 589,97 | 589,56 | 742,39 |
| Согласование результатов | | | | | | |
| Скорректированная цена | руб. | | 566,63 | 589,97 | 589,56 | 742,39 |
| Элемент сравнения | Ед. изм. | Объект оценки | Объект №1 | Объект №2 | Объект №3 | Объект №4 |

| | | | | | | |
|----------------------------------|------|--|--------------|---------|---------|--------|
| Общая валовая коррекция (ОВК) | руб. | | 246,309 | 274,987 | 286,138 | 73,077 |
| Обратные значения к ОВК | | | 0,0041 | 0,0036 | 0,0035 | 0,0137 |
| Вес | | | 16,3% | 14,6% | 14,0% | 55,0% |
| Итого, руб./кв.м. | | | 92,48 | 86,25 | 82,83 | 408,39 |
| Средневзвешенное значение | | | 670,0 | | | |
| Итого | | | 342 156 940 | | | |

| Элемент сравнения | Ед. изм. | Объект оценки | Объект №1 | Объект №2 | Объект №3 | Объект №4 |
|------------------------------|-----------|---------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Площадь | кв.м | 328 000,0 | 256 987 | 325 698 | 315 896 | 402 365 |
| Цена аналога | руб./кв.м | | 856 | 768 | 902 | 733 |
| Стоимость земельного участка | руб. | | 220 000 000 | 250 000 000 | 285 000 000 | 295 000 000 |

Условия продажи (совершенная сделка или предложение)

| Условия продажи | | | предложение | предложение | предложение | предложение |
|---------------------------------------|------|---|---|--|---|---|
| Корректировка | % | | -7,0% | -7,0% | -7,0% | -7,0% |
| Общая валовая коррекция | руб. | | 60 | 54 | 63 | 51 |
| Скорректированная цена | руб. | | 796,15 | 713,85 | 839,04 | 681,84 |
| Дату продажи | | Сент 22 | Сент 22 | Сент 22 | Сент 22 | Сент 22 |
| Корректировка | % | | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Общая валовая коррекция | руб. | | 60 | 54 | 63 | 51 |
| Скорректированная цена | руб. | | 796 | 714 | 839 | 682 |
| Переданные имущественные права | | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность |
| Корректировка | К | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Общая валовая коррекция | руб. | | 60 | 54 | 63 | 51 |
| Скорректированная цена | руб. | | 796 | 714 | 839 | 682 |
| Назначение | | сельскохозяйственное, на стадии перевода в жилую застройку | сельскохозяйственное, на стадии перевода в жилую застройку | сельскохозяйственное, на стадии перевода в жилую застройку | сельскохозяйственное, на стадии перевода в жилую застройку | сельскохозяйственное, на стадии перевода в жилую застройку |
| Корректировка | К | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Общая валовая коррекция | руб. | | 60 | 54 | 63 | 51 |
| Скорректированная цена | руб. | | 796 | 714 | 839 | 682 |
| Местоположение, престижность | | Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Кураловское сельское поселение | РТ, Верхнеуслонский муниципальный район, Кураловское сельское поселение, рядом с.Куралово | Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, рядом д. Макулово | Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Кураловское сельское поселение, рядом с.Куралово | Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Кураловское сельское поселение, рядом с.Куралово |

| | | | | | | |
|----------------------------------|-----------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Корректировка | К | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Общая валовая коррекция | руб. | | 60 | 54 | 63 | 51 |
| Скорректированная цена | руб. | | 796,00 | 714,00 | 839,00 | 682,00 |
| Площадь | | 328 000,0 | 256 987 | 325 698 | 315 896 | 402 365 |
| Корректировка | К | | 0,945 | 0,998 | 0,991 | 1,048 |
| Общая валовая коррекция | руб. | | 104 | 55 | 70 | 84 |
| Скорректированная цена | руб. | | 753 | 713 | 832 | 715 |
| Элемент сравнения | Ед. изм. | Объект оценки | Объект №1 | Объект №2 | Объект №3 | Объект №4 |
| Коммуникации | | условно свободный от коммуникаций |
| Корректировка | % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Общая валовая коррекция | руб. | | 104 | 55 | 70 | 84 |
| Скорректированная цена | руб. | | 752,56 | 712,84 | 831,78 | 714,82 |
| Согласование результатов | | | | | | |
| Скорректированная цена | руб. | | 752,56 | 712,84 | 831,78 | 714,82 |
| Общая валовая коррекция (ОВК) | руб. | | 103,514 | 55,035 | 70,420 | 84,297 |
| Обратные значения к ОВК | | | 0,0097 | 0,0182 | 0,0142 | 0,0119 |
| Веса | | | 17,9% | 33,7% | 26,3% | 22,0% |
| Итого, руб./кв.м. | | | 134,90 | 240,33 | 219,16 | 157,34 |
| Средневзвешенное значение | | | 750,0 | | | |
| Итого | | | 246 000 000 | | | |

| Элемент сравнения | Ед. изм. | Объект оценки | Объект №1 | Объект №2 | Объект №3 | Объект №4 |
|------------------------------|-----------|---------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Площадь | кв.м | 328 000,0 | 256 987 | 325 698 | 315 896 | 402 365 |
| Цена аналога | руб./кв.м | | 856 | 768 | 902 | 733 |
| Стоимость земельного участка | руб. | | 220 000 000 | 250 000 000 | 285 000 000 | 295 000 000 |

Условия продажи (совершенная сделка или предложение)

| Условия продажи | | | предложение | предложение | предложение | предложение |
|-------------------------|------|---------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Корректировка | % | | -7,0% | -7,0% | -7,0% | -7,0% |
| Общая валовая коррекция | руб. | | 60 | 54 | 63 | 51 |
| Скорректированная цена | руб. | | 796,15 | 713,85 | 839,04 | 681,84 |
| Дату продажи | | Сент 22 | Сент 22 | Сент 22 | Сент 22 | Сент 22 |
| Корректировка | % | | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Общая валовая коррекция | руб. | | 60 | 54 | 63 | 51 |
| Скорректированная цена | руб. | | 796 | 714 | 839 | 682 |

| | | | | | | |
|---------------------------------------|-----------------|---|---|--|---|---|
| Переданные имущественные права | | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность |
| Корректировка | К | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Общая валовая коррекция | руб. | | 60 | 54 | 63 | 51 |
| Скорректированная цена | руб. | | 796 | 714 | 839 | 682 |
| Назначение | | сельскохозяйственное, на стадии перевода в жилую застройку | сельскохозяйственное, на стадии перевода в жилую застройку | сельскохозяйственное, на стадии перевода в жилую застройку | сельскохозяйственное, на стадии перевода в жилую застройку | сельскохозяйственное, на стадии перевода в жилую застройку |
| Корректировка | К | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Общая валовая коррекция | руб. | | 60 | 54 | 63 | 51 |
| Скорректированная цена | руб. | | 796 | 714 | 839 | 682 |
| Местоположение, престижность | | Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Кураловское сельское поселение | РТ, Верхнеуслонский муниципальный район, Кураловское сельское поселение, рядом с.Куралово | Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, рядом д. Макулово | Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Кураловское сельское поселение, рядом с.Куралово | Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Кураловское сельское поселение, рядом с.Куралово |
| Элемент сравнения | Ед. изм. | Объект оценки | Объект №1 | Объект №2 | Объект №3 | Объект №4 |
| Корректировка | К | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Общая валовая коррекция | руб. | | 60 | 54 | 63 | 51 |
| Скорректированная цена | руб. | | 796,00 | 714,00 | 839,00 | 682,00 |
| Площадь | | 328 000,0 | 256 987 | 325 698 | 315 896 | 402 365 |
| Корректировка | К | | 0,945 | 0,998 | 0,991 | 1,048 |
| Общая валовая коррекция | руб. | | 104 | 55 | 70 | 84 |
| Скорректированная цена | руб. | | 753 | 713 | 832 | 715 |
| Коммуникации | | условно свободный от коммуникаций | условно свободный от коммуникаций | условно свободный от коммуникаций | условно свободный от коммуникаций | условно свободный от коммуникаций |
| Корректировка | % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Общая валовая коррекция | руб. | | 104 | 55 | 70 | 84 |
| Скорректированная цена | руб. | | 752,56 | 712,84 | 831,78 | 714,82 |
| Согласование результатов | | | | | | |
| Скорректированная цена | руб. | | 752,56 | 712,84 | 831,78 | 714,82 |
| Общая валовая коррекция (ОВК) | руб. | | 103,514 | 55,035 | 70,420 | 84,297 |
| Обратные значения к ОВК | | | 0,0097 | 0,0182 | 0,0142 | 0,0119 |
| Вес | | | 17,9% | 33,7% | 26,3% | 22,0% |
| Итого, руб./кв.м. | | | 134,90 | 240,33 | 219,16 | 157,34 |
| Средневзвешенное значение | | | 750,0 | | | |

| | | | | | | |
|--------------|--|--|--|--|--|-------------|
| Итого | | | | | | 246 000 000 |
|--------------|--|--|--|--|--|-------------|

| Элемент сравнения | Ед. изм. | Объект оценки | Объект №1 | Объект №2 | Объект №3 | Объект №4 |
|------------------------------|-----------|---------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Площадь | кв.м | 410 000,0 | 256 987 | 325 698 | 315 896 | 402 365 |
| Цена аналога | руб./кв.м | | 856 | 768 | 902 | 733 |
| Стоимость земельного участка | руб. | | 220 000 000 | 250 000 000 | 285 000 000 | 295 000 000 |

Условия продажи (совершенная сделка или предложение)

| | | | | | | |
|---------------------------------------|------|--|--|--|--|--|
| Условия продажи | | | предложение | предложение | предложение | предложение |
| Корректировка | % | | -7,0% | -7,0% | -7,0% | -7,0% |
| Общая валовая коррекция | руб. | | 60 | 54 | 63 | 51 |
| Скорректированная цена | руб. | | 796,15 | 713,85 | 839,04 | 681,84 |
| Дату продажи | | Сент 22 |
| Корректировка | % | | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Общая валовая коррекция | руб. | | 60 | 54 | 63 | 51 |
| Скорректированная цена | руб. | | 796 | 714 | 839 | 682 |
| Переданные имущественные права | | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность |
| Корректировка | К | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Общая валовая коррекция | руб. | | 60 | 54 | 63 | 51 |
| Скорректированная цена | руб. | | 796 | 714 | 839 | 682 |
| Назначение | | сельскохозяйственное, на стадии перевода в жилую застройку |
| Корректировка | К | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Общая валовая коррекция | руб. | | 60 | 54 | 63 | 51 |
| Скорректированная | руб. | | 796 | 714 | 839 | 682 |

| Элемент сравнения | Ед. изм. | Объект оценки | Объект №1 | Объект №2 | Объект №3 | Объект №4 |
|-------------------------------------|----------|---|---|--|---|---|
| цена | | | | | | |
| Местоположение, престижность | | Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Кураловское сельское поселение | РТ, Верхнеуслонский муниципальный район, Кураловское сельское поселение, рядом с.Куралово | Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, рядом д. Макулово | Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Кураловское сельское поселение, рядом с.Куралово | Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Кураловское сельское поселение, рядом с.Куралово |
| Корректировка | К | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Общая валовая коррекция | руб. | | 60 | 54 | 63 | 51 |
| Скорректированная цена | руб. | | 796,00 | 714,00 | 839,00 | 682,00 |
| Площадь | | 410 000,0 | 256 987 | 325 698 | 315 896 | 402 365 |

| | | | | | | |
|----------------------------------|------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Корректировка | К | | 0,898 | 0,948 | 0,942 | 0,996 |
| Общая валовая коррекция | руб. | | 141 | 91 | 112 | 54 |
| Скорректированная цена | руб. | | 715 | 677 | 790 | 679 |
| Коммуникации | | условно свободный от коммуникаций |
| Корректировка | % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Общая валовая коррекция | руб. | | 141 | 91 | 112 | 54 |
| Скорректированная цена | руб. | | 714,91 | 677,18 | 790,16 | 679,06 |
| Согласование результатов | | | | | | |
| Скорректированная цена | руб. | | 714,91 | 677,18 | 790,16 | 679,06 |
| Общая валовая коррекция (ОВК) | руб. | | 141,163 | 90,697 | 112,032 | 54,420 |
| Обратные значения к ОВК | | | 0,0071 | 0,0110 | 0,0089 | 0,0184 |
| Вес | | | 15,6% | 24,3% | 19,7% | 40,5% |
| Итого, руб./кв.м. | | | 111,52 | 164,42 | 155,31 | 274,78 |
| Средневзвешенное значение | | | 710,0 | | | |
| Итого | | | 291 100 000 | | | |

Вывод о рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

| № п/п | Наименование объекта/ функциональное назначение | Рыночная (справедливая) стоимость, руб. | Рыночная (справедливая) стоимость, руб./кв.м. |
|-------|---|---|---|
| 1 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 510 682 кв.м. кадастровый номер: 16:18:060301:821, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Елабужский муниципальный район, Бехтеревское сельское поселение | 342 156 940,0 | 670,0 |
| 2 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 328 000 кв.м. кадастровый номер: 16:15:090401:470, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский район муниципальный район, Кураловское сельское поселение | 246 000 000,0 | 750,0 |
| 3 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 328 000 кв.м. кадастровый номер: 16:15:090401:471, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский район муниципальный район, Кураловское сельское поселение | 246 000 000,0 | 750,0 |

| | | | |
|---|---|------------------|-------|
| 4 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 410 000 кв.м. кадастровый номер: 16:15:090401:472, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский район муниципальный район, Кураловское сельское поселение, тер.Паевые земли, з/у 96 | 291 100 000,0 | 710,0 |
| | ИТОГО, руб. | 1 125 256 940,00 | |

Таким образом, рыночная стоимость объектов оценки, определенная сравнительным подходом, составляет:

1 125 256 940,00 (Один миллиард сто двадцать пять миллионов двести пятьдесят шесть тысяч девятьсот сорок) рублей 00 копеек

14 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Общеизвестно, что каждый из подходов к оценке рыночной стоимости имеет свои особенности, касающиеся, в частности, области применения. Сравнительный подход, например, дает наиболее обоснованные результаты в случаях, когда имеются достоверные данные для сопоставления объекта оценки с аналогичными объектами недавно совершенных сделок купли-продажи. Доходный подход дает наиболее обоснованные результаты в случае, если рынок аренды для аналогичных объектов дает возможность максимально реализовать доходный потенциал, арендная стоимость растет и есть все основания для того, чтобы делать прогнозы на будущее. Затратный подход в большей степени применим в случаях, когда объект оценки либо имеет ограниченный рынок, либо не имеет рынка совсем.

Обычно решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением Оценщика, которое оформляется путем согласования стоимостей, определенных использованием двух и более подходов. В этом случае существуют два базовых метода согласования:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого метода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

Данный метод может быть использован только в том случае, когда уже есть результаты по любым двум либо трем вышеназванным подходам.

В рамках настоящей оценки использован только один подход-сравнительный, вследствие чего, согласование не требуется

15. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании информации, представленной и проанализированной в данном отчете, мы пришли к заключению, что рыночная стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Российская Федерация, республика Татарстан составляет на 23.09.2022 с учетом разумного округления:

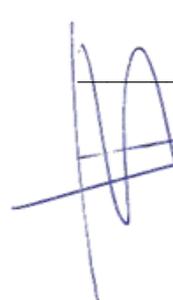
1 125 256 940,00 (Один миллиард сто двадцать пять миллионов двести пятьдесят шесть тысяч девятьсот сорок) рублей 00 копеек, а именно:

| № п/п | Наименование объекта/ функциональное назначение | Рыночная (справедливая) стоимость, руб. | Рыночная (справедливая) стоимость,руб./кв.м. |
|-------|---|---|--|
| 1 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 510 682 кв.м. кадастровый номер: 16:18:060301:821, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Елабужский муниципальный район, Бехтеревское сельское поселение | 342 156 940,0 | 670,0 |
| 2 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 328 000 кв.м. кадастровый номер: 16:15:090401:470, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский район муниципальный район, Кураловское сельское поселение | 246 000 000,0 | 750,0 |
| 3 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 328 000 кв.м. кадастровый номер: 16:15:090401:471, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский район муниципальный район, Кураловское сельское поселение | 246 000 000,0 | 750,0 |
| 4 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 410 000 кв.м. кадастровый номер: 16:15:090401:472, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский район муниципальный район, Кураловское сельское поселение, тер.Паевые земли, з/у 96 | 291 100 000,0 | 710,0 |
| | ИТОГО, руб. | 1 125 256 940,00 | |

Оценщик

 Татауров А.Н.

Директор ООО «КонТраст»

 Ибрагимов Р.В.



ПРИЛОЖЕНИЕ

Характеристика земельных участков

| № п/п | Наименование объекта/ функциональное назначение | Площадь участка, м ² | Кадастровый номер | Категория земель | Разрешенное использован ие | Рыночная (справедливая) стоимость,руб./ кв.м. |
|-------|---|---------------------------------------|----------------------|--------------------------|--|--|
| 1 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 510 682 кв.м. кадастровый номер: 16:18:060301:821, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Елабужский муниципальный район, Бехтеревское сельское поселение | 510 682 | 16:18:060301:82 | земли населенных пунктов | для сельскохозяйственного производства | 670,0 |
| 2 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 328 000 кв.м. кадастровый номер: 16:15:090401:470, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский район муниципальный район, Кураловское сельское поселение | 328 000 | 16:15:090401:470 | земли населенных пунктов | для сельскохозяйственного производства | 750,0 |
| 3 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 328 000 кв.м. кадастровый номер: 16:15:090401:471, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский район муниципальный район, Кураловское сельское поселение | 328 000 | 16:15:090401:471 | земли населенных пунктов | для сельскохозяйственного производства | 750,0 |

| | | | | | | |
|---|---|---------|------------------|--------------------------|--|-------|
| 4 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 410 000 кв.м. кадастровый номер: 16:15:090401:472, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский район муниципальный район, Кураловское сельское поселение, тер.Паевые земли, з/у 96 | 410 000 | 16:15:090401:472 | земли населенных пунктов | для сельскохозяйственного производства | 710,0 |
|---|---|---------|------------------|--------------------------|--|-------|

ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

| ФГИС ЕГРН | | система государственного органа регистрации прав | | Раздел 1 |
|--|---|--|-----------------------------|-------------------|
| Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости | | | | |
| Сведения о характеристиках объекта недвижимости | | | | |
| На основании запроса от 23.03.2022 г., поступившего на рассмотрение 23.03.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости: | | | | |
| Земельный участок | | | | |
| <small>(по объекту недвижимости)</small> | | | | |
| Лист № _____ Раздела <u>1</u> | Всего листов раздела <u>1</u> : _____ | Всего разделов: _____ | Всего листов выписки: _____ | |
| 23.03.2022 № 99/2022/45684/019 | | | | |
| Кадастровый номер: | | 16:18:060301:821 | | |
| Номер кадастрового квартала: | 16:18:060301 | | | |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 13.03.2018 | | | |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | Условный номер: 16-16/016-16/097/002/2017-8489 | | | |
| Адрес: | установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Бектеревское сельское поселение | | | |
| Площадь: | 510682 +/- 250 кв. м | | | |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 32826638,96 | | | |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: | 16:18:060300:1618 | | | |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости: | 16:18:060301:432 | | | |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости: | данные отсутствуют | | | |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса: | | | | |
| Государственный регистратор | | | | ФГИС ЕГРН |
| полное наименование должности | | подпись | | инициалы, фамилия |
| М.П. | | | | |

| ФГИС ЕГРН | | система государственного органа регистрации прав | | Раздел 1 |
|--|---|--|-----------------------------|-------------------|
| Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости | | | | |
| Сведения о характеристиках объекта недвижимости | | | | |
| На основании запроса от 23.03.2022 г., поступившего на рассмотрение 23.03.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости: | | | | |
| Земельный участок | | | | |
| <small>(по объекту недвижимости)</small> | | | | |
| Лист № _____ Раздела <u>1</u> | Всего листов раздела <u>1</u> : _____ | Всего разделов: _____ | Всего листов выписки: _____ | |
| 23.03.2022 № 99/2022/45684/019 | | | | |
| Кадастровый номер: | | 16:18:060301:821 | | |
| Категория земель: | Земли населенных пунктов | | | |
| Виды разрешенного использования: | Земли сельскохозяйственного назначения | | | |
| Сведения о кадастровом номере: | Хайбуллин Излдер ИБразимович №16-14-724 | | | |
| Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка: | данные отсутствуют | | | |
| Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия: | данные отсутствуют | | | |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны: | данные отсутствуют | | | |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, заказников, заповедников: | данные отсутствуют | | | |
| Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора: | данные отсутствуют | | | |
| Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории: | данные отсутствуют | | | |
| Государственный регистратор | | | | ФГИС ЕГРН |
| полное наименование должности | | подпись | | инициалы, фамилия |
| М.П. | | | | |

Лист 1

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

| | | | |
|---------------------------|---------------------|-------------------------|-----------------|
| Земельный участок | | | |
| (по объекту недвижимости) | | | |
| Лист № | Раздел 1 | Всего листов раздела 1: | Всего разделов: |
| 23.03.2022 | № 99/2022/45684/019 | | |
| Кадастровый номер: | | 16:18-060301-821 | |

| | |
|---|--|
| Условный номер земельного участка: | данные отсутствуют |
| Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающего предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления кадастровых сведений в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наземного дома скарельного использования или наземного дома коммерческого использования: | данные отсутствуют |
| Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд: | данные отсутствуют |
| Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена: | данные отсутствуют |
| Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков: | данные отсутствуют |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные" |
| Особые отметки: | Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные неосвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. |
| Получатель выписки: | Яковлев Станислав Юрьевич |

| | | |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор | | ФГИС ЕГРН |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |
| | М.П. | |

Лист 2

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

| | |
|---|--|
| Земельный участок | |
| (по объекту недвижимости) | |
| Лист № | Раздел 2 |
| 23.03.2022 | № 99/2022/45684/019 |
| Кадастровый номер: | 16:18-060301-821 |
| 1. Правообладатель (правообладатели): | 1.1. данные о правообладателе отсутствуют |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 2.1. Долевая собственность, № 16:18-060301-821-16/032/2018-2 от 13.03.2018 |
| 3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | |
| 3.1.1. | |
| вид: | Доверительное управление |
| дата государственной регистрации: | 13.03.2018 |
| номер государственной регистрации: | 16:18-060301-821-06/032/2018-3 |
| срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | 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 фонда "Ал Барс -Торизинт" 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 |
| основание государственной регистрации: | Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Ал Барс-Торизинт" №04082009 от 04.08.2009 |
| 4. Договоры участия в долевом строительстве: | не зарегистрировано |
| 5. Выполнены в судебном порядке права требования: | данные отсутствуют |
| 6. Сведения о нарушении в отношении зарегистрированного права: | данные отсутствуют |
| 7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют |
| 8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: | |
| 9. Правотребования и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделок и отношении объекта недвижимости: | данные отсутствуют |
| 10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют |

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 23.03.2022 г., поступившего на рассмотрение 23.03.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

| Земельный участок | |
|--|---|
| (объект недвижимости) | |
| Лист № _____ Раздела 1 | Всего листов раздела 1 : _____ |
| Всего разделов: _____ | Всего листов выписки: _____ |
| 23.03.2022 № 99/2022/456809568 | |
| Кадастровый номер: | 16:15:090401-470 |
| Номер кадастрового квартала: | 16:15:090401 |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 03.12.2008 |
| Раннее присвоенный государственный учетный номер: | Условный номер: 16-16-11/01/3/2008-443 |
| Адрес: | установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Верномусловский муниципальный район, Юрловское сельское поселение |
| Площадь: | 328000 +/- 5011 кв. м |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 23911200 |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: | 16:15:000000-2611, 16:15:000000-2608 |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости: | 16:15:000000-339 |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости: | данных отсутствуют |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса: | |
| Государственный регистратор | ФГИС ЕГРН |
| полное наименование должности | подпись |
| | инициалы, фамилия |

М.П.

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

Лист 1

| Земельный участок | | |
|--|--|-------------------------------|
| <small>(по объекту недвижимости)</small> | | |
| Лист № _____ | Раздела <u>1</u> | Всего листов раздела <u>1</u> |
| | | Всего разделов _____ |
| | | Всего листов выписки _____ |
| 21.03.2022 № 99/2022/456809568 | | |
| Кадастровый номер: | | 16:15:090401:470 |
| Категория земель: | Земли населенных пунктов | |
| Виды разрешенного использования: | для сельскохозяйственного производства | |
| Сведения о кадастровом инженере: | данные отсутствуют | |
| Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка: | данные отсутствуют | |
| Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия: | данные отсутствуют | |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны: | данные отсутствуют | |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарка: | данные отсутствуют | |
| Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора: | данные отсутствуют | |
| Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории: | данные отсутствуют | |
| Государственный регистратор | | ФГИС ЕГРН |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

Раздел 1

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

| | |
|--|---|
| Земельный участок | |
| (по объекту недвижимости) | |
| Лист № _____ Раздела <u>1</u> | Всего листов раздела <u>1</u> ; Всего разделов _____ Всего листов выписки _____ |
| 23.03.2022 № 99/2022/456809568 | |
| Кадастровый номер: <u>16:15:090401:470</u> | |
| Условный номер земельного участка: | данные отсутствуют |
| Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления земельного участка для строительства насаемого дома сурьезного использования или насаемого дома коммерческого использования: | данные отсутствуют |
| Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд: | данные отсутствуют |
| Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена: | данные отсутствуют |
| Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков: | данные отсутствуют |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные" |
| Особые отметки: | Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные неисключительные». Право (ограниченные права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. |
| Получатель выписки: | Яковлев Станислав Юрьевич |
| Государственный регистратор | ФГИС ЕГРН |
| полное наименование должности | подпись |
| | инициала, фамилия |

М.П.

Раздел 2

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

| | |
|---|---|
| Земельный участок | |
| (по объекту недвижимости) | |
| Лист № _____ Раздела <u>1</u> | Всего листов раздела <u>1</u> ; Всего разделов _____ Всего листов выписки _____ |
| 23.03.2022 № 99/2022/456809568 | |
| Кадастровый номер: <u>16:15:090401:470</u> | |
| 1. Правообладатель (правообладатели): | 1.1. данные о правообладателе отсутствуют |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 2.1. Долевая собственность, № 16-16-1/001/2013-579 от 13.01.2014 |
| 3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | |
| вид: | Доверительное управление |
| дата государственной регистрации: | 13.01.2014 |
| номер государственной регистрации: | 16-16-1/001/2013-579 |
| срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | с 04.08.2009 по 30.06.2024 |
| 3.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Владельцы инвестиционных паев Замкнутого паевого инвестиционного фонда "Ак Барс -Перспектив" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов дело владельцев паев, ИНН: 1435126890 |
| основание государственной регистрации: | |
| 4. Договоры участия в долевом строительстве: | не зарегистрировано |
| 5. Заключенные в судебном порядке права требования: | данные отсутствуют |
| 6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: | данные отсутствуют |
| 7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют |
| 8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: | |
| 9. Привлечения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделка в отношении объекта недвижимости: | данные отсутствуют |
| 10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют |
| 11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель: | |

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

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

На основании запроса от 23.03.2022 г., поступившего на рассмотрение 23.03.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

| | | | |
|--------------------------------|------------------|---------------------------------------|-----------------------|
| Земельный участок | | | |
| (за объект недвижимости) | | | |
| Лист № _____ | Раздела 1 | Всего листов раздела 1 : _____ | Всего разделов: _____ |
| 23.03.2022 № 99/2022/456868914 | | Всего листов выписки: _____ | |
| Кадастровый номер: | | 16:15:090401-471 | |

| | |
|---|--|
| Номер кадастрового квартала: | 16:15:090401 |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 16.03.2009 |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | данные отсутствуют |
| Адрес: | установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Веронусловский муниципальный район, Кураловское сельское поселение |
| Площадь: | 32800 +/- 501 кв. м |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 29911200 |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: | 16:15:000000:2611, 16:15:000000:2608 |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости: | 16:15:000000:339 |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости: | данные отсутствуют |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как юридического лица: | |

| | | |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор | | ФГИС ЕГРН |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

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

| | | | |
|--------------------------------|------------------|---------------------------------|-----------------------|
| Земельный участок | | | |
| (объект недвижимости) | | | |
| Лист № | Раздела <u>1</u> | Всего листов раздела <u>1</u> : | Всего разделов: _____ |
| 23.03.2022 № 99/2022/456868914 | | Всего листов выписки: _____ | |
| Кадастровый номер: | | 16:15-090401-471 | |

| | |
|---|--|
| Категория земель: | Земли населенных пунктов |
| Виды разрешенного использования: | для сельскохозяйственного производства |
| Сведения о кадастровом инженере: | данные отсутствуют |
| Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка: | данные отсутствуют |
| Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия: | данные отсутствуют |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны: | данные отсутствуют |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, объектов угодий, лесничества, лесопарков: | данные отсутствуют |
| Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора: | данные отсутствуют |
| Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории: | данные отсутствуют |

| | | |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор | | ФГИС ЕГРН |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

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

Лист 1

| Земельный участок | | |
|--|---|-------------------------------|
| реквизиты выписки: | | |
| Лист № | Раздел <u>1</u> | Всего листов раздела <u>1</u> |
| 23.03.2022 № 99/2022/4568689/4 | | |
| Кадастровый номер: | | 16:15:090401-471 |
| Условный номер земельного участка: | данные отсутствуют | |
| Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления владения в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования: | данные отсутствуют | |
| Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд: | данные отсутствуют | |
| Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена: | данные отсутствуют | |
| Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков: | данные отсутствуют | |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные" | |
| Особые отметки: | Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные неиспользуемые». Право (ограниченное право, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. | |
| Получитель выписки: | Яковлев Станислав Юрьевич | |
| Государственный регистратор | ФГИС ЕГРН | |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

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

Лист 2

| Земельный участок | |
|--|--|
| (объект недвижимости) | |
| Лист № | Рассел № |
| 23.03.2022 № | 99/2022/456868914 |
| Кадастровый номер: | 16:15:090401-471 |
| 1. Правообладатель (правообладатели): | 1.1. Данные о правообладателе отсутствуют |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 2.1. Долевая собственность, № 16-16-1/01/2013-582 от 13.01.2014 |
| Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | |
| 3. 3.1.1. | 3.1.1.1. |
| вид: | Доверительное управление |
| дата государственной регистрации: | 13.01.2014 |
| номер государственной регистрации: | 16-16-1/01/2013-582 |
| срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | 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 фонда "Аж Барс - Парижонг" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депозитов владельцев паев, ИНН: 1435126800 |
| основание государственной регистрации: | |
| 4. Договоры участия в долевом строительстве: | не зарегистрировано |
| 5. Законные в судебном порядке права требования: | данные отсутствуют |
| 6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: | данные отсутствуют |
| 7. Сведения о наличии репрессии об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют |
| 8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: | |
| 9. Правотребования и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки и отклонения объекта недвижимости: | данные отсутствуют |
| 10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют |
| 11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель: | |

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Рисдел 1

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

На основании запроса от 23.03.2022 г., поступившего на рассмотрение 23.03.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

| Земельный участок | |
|--|--|
| (по объекту недвижимости) | |
| Лист № _____ Рисдела <u>1</u> | Всего листов рисдела <u>1</u> : _____ |
| Всего разделов: _____ | Всего листов выписки: _____ |
| 23.03.2022 № 99/2022/45682/2040 | |
| Кадастровый номер: | 16:15:090401-472 |
| Номер кадастрового квартала: | 16:15:090401 |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 26.05.2009 |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | Условный номер: 16-16-11/011/2009-087 |
| Адрес: | установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Татарстан, Варшавский муниципальный район, Кураловское сельское поселение, тер. Пашмы земли, з/у 96 |
| Площадь: | 410000 +/- 5603 кв. м |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 29889000 |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: | 16:15:000000-2611, 16:15:000000-2608, 16:15:000000-1271 |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости: | 16:15:000000-339 |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости: | данные отсутствуют |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса: | |
| Государственный регистратор | |
| полное наименование должности | подпись |
| | ФГИС ЕГРН |
| | инициалы, фамилия |

М.П.

Раздел 1

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

| Земельный участок | |
|--|--|
| (по объекту недвижимости) | |
| Лист № _____ | Рейс № _____ |
| Всего листов раздела <u>1</u> | Всего разделов _____ |
| Всего листов выписки _____ | |
| 23.03.2022 № 99/2022/456822048 | |
| Кадастровый номер: 16:15:090401-472 | |
| Категория земель: | Земли населенных пунктов |
| Виды разрешенного использования: | для сельскохозяйственного производства |
| Сведения о кадастровом номере: | данные отсутствуют |
| Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка: | данные отсутствуют |
| Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия: | данные отсутствуют |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны: | данные отсутствуют |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, особо охраняемых территорий, лесничества, лесопарка: | данные отсутствуют |
| Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора: | данные отсутствуют |
| Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект изъятия территории: | данные отсутствуют |
| Государственный регистратор | ФГИС ЕГРН |
| полное наименование должности | подпись |
| | инициалы, фамилия |

М.П.

Лист 1

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

| Земельный участок | | |
|--|--|---------------------------------------|
| (объект недвижимости) | | |
| Лист № _____ | Раздела <u>1</u> | Всего листов раздела <u>1</u> : _____ |
| 23.03.2022 № 99/2022/456812040 | | Всего разделов: _____ |
| Кадастровый номер: | | 16:15-090401-472 |
| Условный номер земельного участка: | данные отсутствуют | |
| Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления земельного участка в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования: | данные отсутствуют | |
| Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд: | данные отсутствуют | |
| Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена: | данные отсутствуют | |
| Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков: | данные отсутствуют | |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные" | |
| Особые отметки: | Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 16:15:000000:339. Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные неосвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. | |
| Получатель выписки: | Яковлев Станислав Юрьевич | |
| Государственный регистратор | ФГИС ЕГРН | |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

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

| Земельный участок | |
|--|--|
| (объект недвижимости) | |
| Лист № | Регистрация № |
| 23.03.2022 № 59/2022/456822040 | |
| Кадастровый номер: | 16:15:090401:472 |
| 1. Правообладатель (правообладатели): | 1.1. Данные о правообладателе отсутствуют |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 2.1. Долевая собственность, № 16-16-170132013-583 от 13.01.2014 |
| Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | |
| 3. 3.1.1. | <p>вид: Доверительное управление</p> <p>дата государственной регистрации: 13.01.2014</p> <p>номер государственной регистрации: 16-16-170132013-583</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 04.08.2009 по 30.06.2024</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда "Ак Барс -Пиреккет" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депозитов владельцев паев, ИНН: 1435126890</p> <p>основание государственной регистрации:</p> |
| 4. Договоры участия в долевом строительстве: | не зарегистрировано |
| 5. Заключенные в судебном порядке права требования: | данные отсутствуют |
| 6. Сведения о выражении в отказании зарегистрированного права: | данные отсутствуют |
| 7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют |
| 8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: | |
| 9. Правопретензии и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничении права или обременении объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: | данные отсутствуют |
| 10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют |
| 11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель: | |

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

РЫНОЧНЫЕ ДАННЫЕ

Скрин-копии страниц объявлений

Объявления Казань - Земельные участки

Земли населенных пунктов (под строительство коттеджного поселка) 64га

№ 4377607, размещено 23 января 252 ★★★★★ Поднять + Ещё

580 000 000 Р

8 905 024-81-06

Написать сообщение

Виолетта
все объявления

Казань,
РТ, Лаишевский
муниципальный район, с.Сокуры,
м.Яшьлек на карте

Продам земельный участок рядом с. Сокуры
Участок ровный. Электричество рядом прох
пути. Назначение- для жилой застройки. В собственности.

дом с. Сокуры
во рядом про
застройки. В
продай/пипро
с.Сокуры

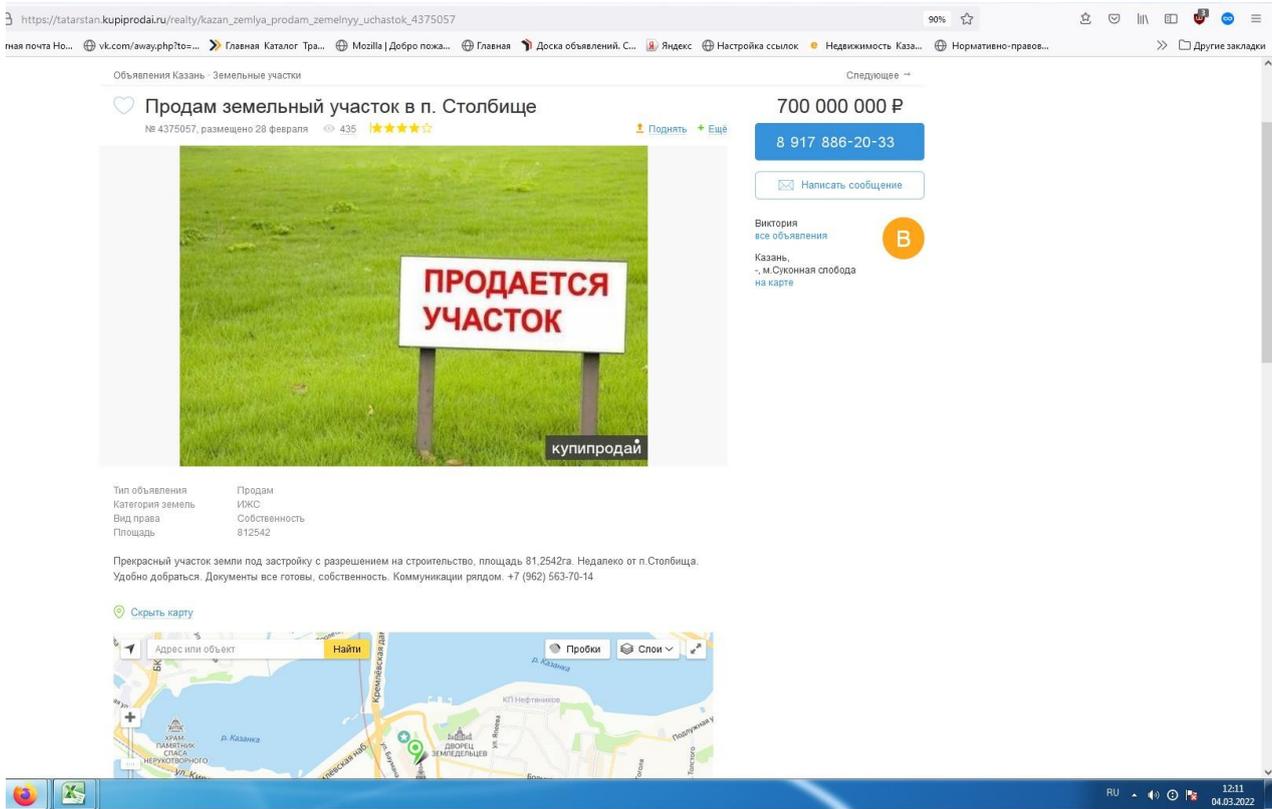
| | |
|---------------------|---------------|
| Тип объявления | Продам |
| Категория земель | ИЖС |
| Вид права | Собственность |
| Площадь | 640000 |
| Город на расстоянии | 15 |

Продам земельный участок рядом с. Сокуры Лаишевского района 64га. Участок ровный. Электричество рядом проходит. Удобные подъездные пути. Назначение- для жилой застройки. В собственности.

Скрыть карту

Адрес или объект Пробки Слом

https://tatarstan.kupiproday.ru/realty/kazan_zemlya_zemli_naselennyh_punktov_pod_stroitelstvo_kottedzhnogo_poselka_64ga_4377607



https://tatarstan.kupipro dai.ru/realty/kazan_zemlya_prodam_zemelnyy_uchastok_4375057

Объявления Казань · Земельные участки

Продам земельный участок в п. Столбице

№ 4375057, размещено 28 февраля

700 000 000 Р

8 917 886-20-33

Написать сообщение

Виктория
все объявления

Казань,
-, М.Суконная слобода
на карте

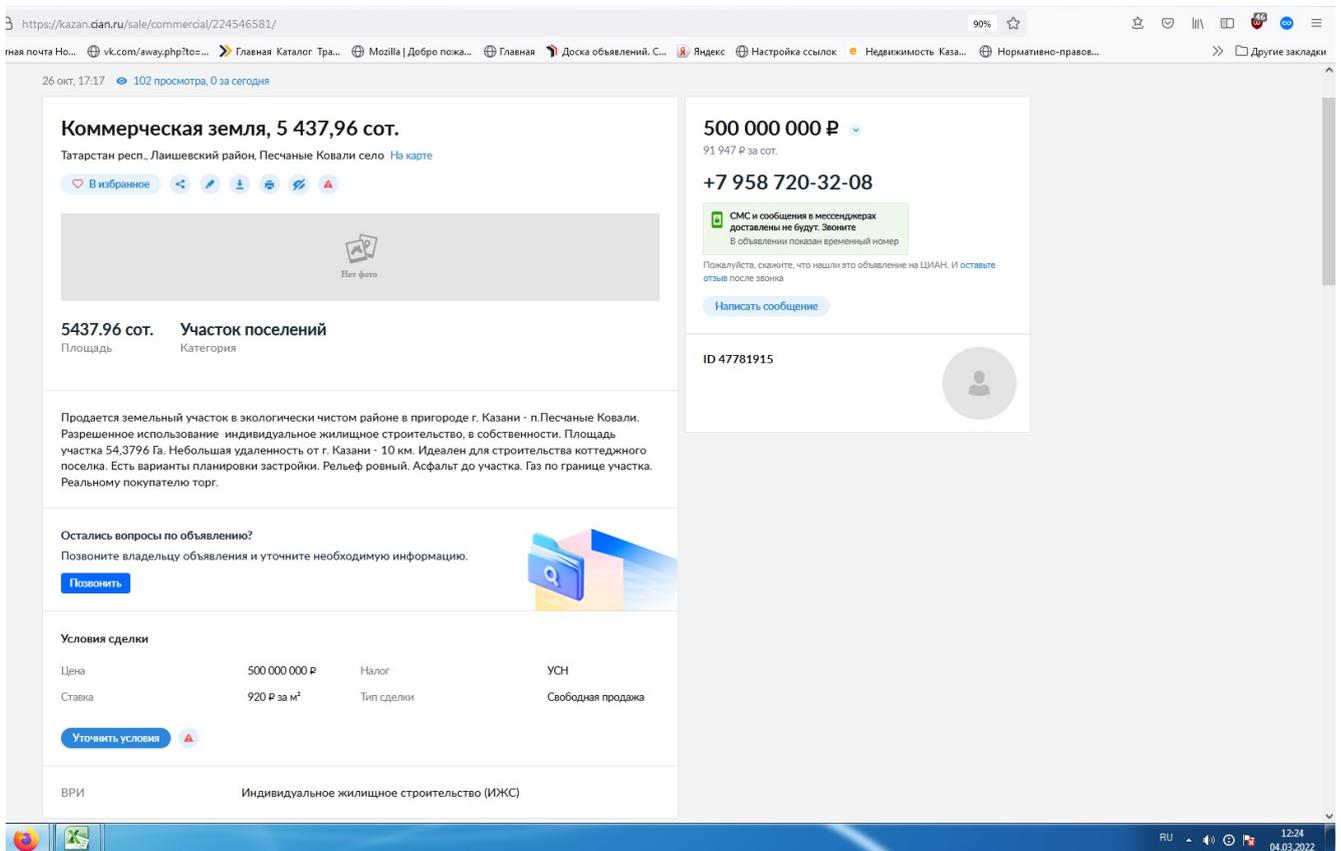
Тип объявления: Продам
Категория земель: ИЖС
Вид права: Собственность
Площадь: 812542

Прекрасный участок земли под застройку с разрешением на строительство, площадь 81,2542га. Недалеко от п.Столбица. Удобно добираться. Документы все готовы, собственность. Коммуникации рядом. +7 (962) 563-70-14

Скрыть карту

12:11 04.03.2022

https://tatarstan.kupipro dai.ru/realty/kazan_zemlya_prodam_zemelnyy_uchastok_4375057



https://kazan.cian.ru/sale/commercial/224546581/

26 окт, 17:17 · 102 просмотра, 0 за сегодня

Коммерческая земля, 5 437,96 сот.

Татарстан респ., Лаишевский район, Песчаные Ковали село

500 000 000 Р

91 947 Р за сот.

+7 958 720-32-08

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

ID 47781915

5437.96 сот. Участок поселений

Площадь Категория

Продается земельный участок в экологически чистом районе в пригороде г. Казани - п.Песчаные Ковали. Разрешенное использование индивидуальное жилищное строительство, в собственности. Площадь участка 54,3796 Га. Небольшая удаленность от г. Казани - 10 км. Идеален для строительства коттеджного поселка. Есть варианты планировки застройки. Рельеф ровный. Асфальт до участка. Газ по границе участка. Реальному покупателю торг.

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить

Условия сделки

| | | | |
|--------|---------------|------------|-------------------|
| Цена | 500 000 000 Р | Налог | УСН |
| Ставка | 920 Р за м² | Тип сделки | Свободная продажа |

Уточнить условия

ВРИ: Индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

12:24 04.03.2022

<https://kazan.cian.ru/sale/commercial/224546581/>

https://tatarstan.kupipro dai.ru/realty/kazan_zemlya_prodaetsya_zemelnny_uchastok_v_laishevskom_rayone_pnikolskoe_4374373

Объявления Казань · Земельные участки

Продается земельный участок в Лайшевском районе, п.Никольское.

№ 4374373, размещено 22 января

311 ★★★★★

700 000 000 ₽

8 962 563-70-14

Написать сообщение

Аида
все объявления

Казань, РТ, Лайшевский муниципальный район, с. Никольское на карте

| | |
|------------------|---------------|
| Тип объявления | Продам |
| Категория земель | ИЖС |
| Вид права | Собственность |
| Площадь | 735286 |

Продается земельный участок в Лайшевском районе, п.Никольское. Общая площадь 73,5286 Га. Разрешенное использование: под индивидуальную жилую застройку. Экологически чистый район. Удачное место для инвестиций или постройки загородного поселка Газ и электричество в 400 метрах. Можно рассматривать вариант выдела нескольких участков. Документы на руках, звоните.

Скрыть карту

Адрес или объект **Найти** Пробки Слой

400 м

12:25 04.03.2022

https://tatarstan.kupipro dai.ru/realty/kazan_zemlya_prodaetsya_zemelnny_uchastok_v_laishevskom_rayone_pnikolskoe_4374373

https://tatarstan.kupipro dai.ru/realty/kazan_zemlya_prodam_zemelnny_uchastok_4379188

Земельные участки Казань (Татарстан) Найти

Продам ИЖС Вид права Площадь: от Площадь: до Город на расстоянии Город на расстоянии

Объявления Казань · Земельные участки

продам земельный участок

№ 4379188, размещено 23 января

253 ★★★★★

550 000 000 ₽

8 960 042-56-55

Написать сообщение

Светлана
все объявления

Казань

| | |
|---------------------|---------------|
| Тип объявления | Продам |
| Категория земель | ИЖС |
| Вид права | Собственность |
| Площадь | 614879 |
| Город на расстоянии | 10 |

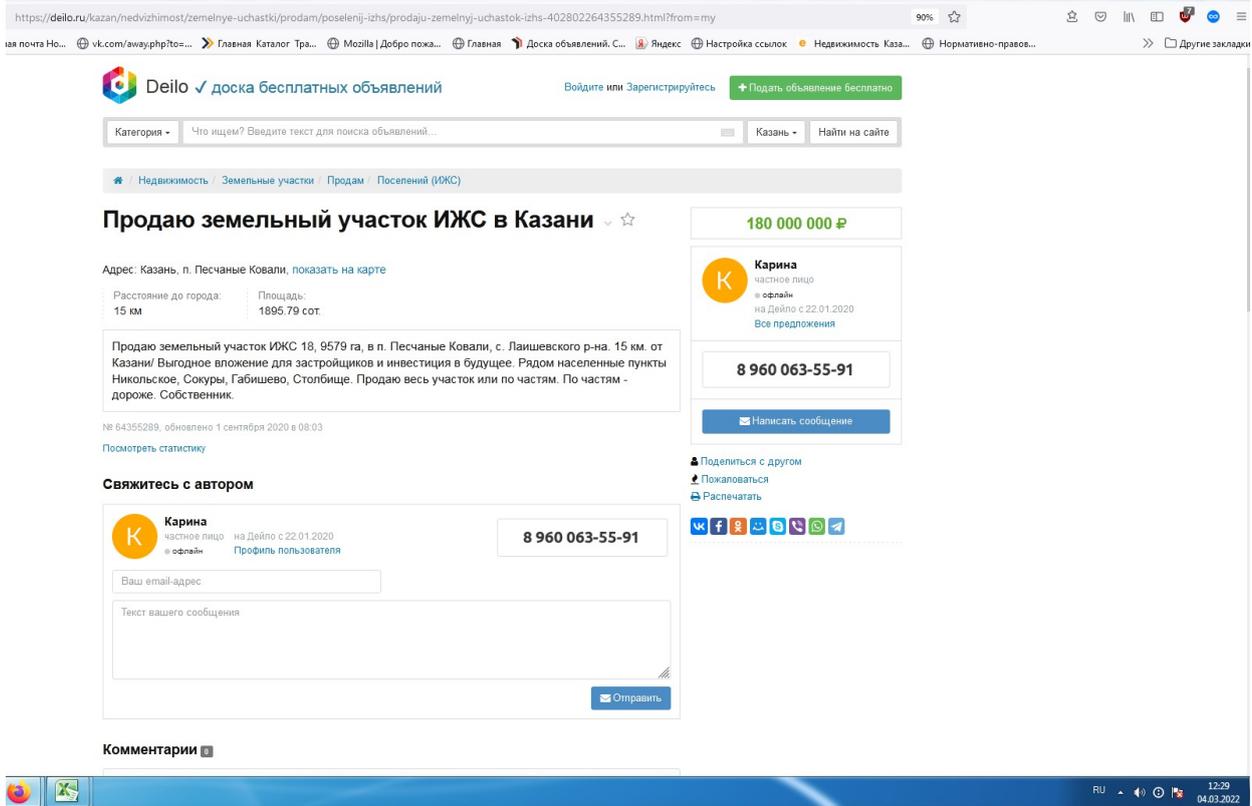
"Участок под коттеджный поселок, живописное место, экологически чистый район, в 2017 включен в черту пос. Столбиче (ИЖС) Разрешенное использование ижс. Дорога вблизи границ участка. Рассрочка. Возможен обмен коммерческой недвижимостью в городе Казани. Собственник: Коммуникации недалеко от участка находятся"

Скрыть карту

Адрес или объект **Найти** Пробки Слой

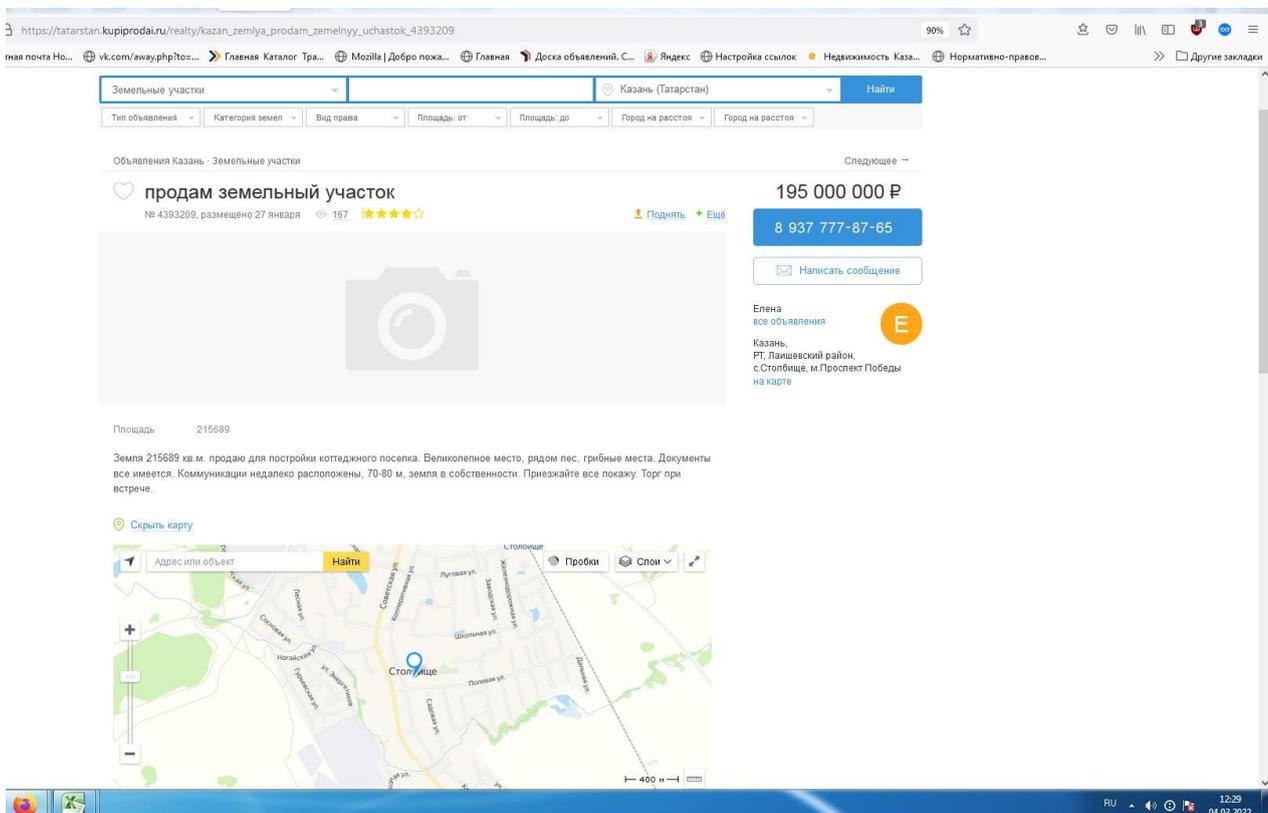
12:28 04.03.2022

https://tatarstan.kupipro dai.ru/realty/kazan_zemlya_prodam_zemelnny_uchastok_4379188



The screenshot shows a real estate listing on the Deilo website. The title is "Продаю земельный участок ИЖС в Казани". The price is 180,000,000 RUB. The address is "Казань, п. Песчаные Ковали". The area is 1895.79 sq.m. The listing is from a user named "Карина". There is a contact form and a "Написать сообщение" button.

<https://deilo.ru/kazan/nedvizhimost/zemelnye-uchastki/prodam/poselenij-izhs/prodaju-zemelnjy-uchastok-izhs-402802264355289.html?from=my>



The screenshot shows a real estate listing on the Kupiprodai.ru website. The title is "продам земельный участок". The price is 195,000,000 RUB. The area is 215689 sq.m. The listing is from a user named "Елена". There is a map showing the location of the plot in Kazan.

https://tatarstan.kupipro dai.ru/realty/kazan_zemlya_prodam_zemelnyy_uchastok_4393209

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_2228657870

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги Ешь

Земельные участки Поиск по объявлениям Казань Мероприятия / Районы / Направления Найти

Казань · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Поселеный (ИЖС)

Участок 10 сот. (ИЖС)

3 000 000 Р
300 000 Р за сотку

Добавить в избранное Добавить заветку 18 февраля в 19:28

8 958 725-58-23

Хансый Дем
Активное
На Avito с июля 2020

Подписаться на продавца

Контактное лицо
режет

№ 2228657870, 2272 (+7)

Об участке
Площадь: 10 сот. Расстояние до центра города: 20 км

Расположение
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Малые Кабаны [Показать карту](#)

Описание
Лаишевский район д. Малые кабаны продано земельный участок 10 соток ИЖС, находится на первой линии, ровной правильной формы, коммуникации рядом с участком. Рядом поселки: Большие кабаны, Усады, Столбичи, Бина. Звоните пожалуйста.

ВКонтакте Facebook Twitter Telegram

Сообщения

RU 21:03 06.03.2022

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_2228657870

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot_izhs_2054016432

Казань · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Поселеный (ИЖС)

Участок 25 сот. (ИЖС)

7 500 000 Р
300 000 Р за сотку

Добавить в избранное Добавить заветку 27 февраля в 09:21

8 958 747-07-66

Валерий
Частное лицо
На Avito с мая 2013

7 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 2054016432, 2189 (+7)

Об участке
Площадь: 25 сот. Расстояние до центра города: 20 км

Расположение
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Малые Кабаны [Показать карту](#)

Описание
Продается участок 25 соток в с. Малые Кабаны. Участок прямоугольной формы, с плодородной почвой, без построек. Тихое и спокойное место. Собственник.

ВКонтакте Facebook Twitter Telegram

Похожие объявления

Сообщения

RU 21:03 06.03.2022

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot_izhs_2054016432

https://tatarstan.kupipro dai.ru/realty/kazan_zemlya_prodam_zemelnyy_uchastok_4394911

Земельные участки | Казань (Татарстан) | Найти

Продам | Земли С/Х назнач. | Вид права | Площадь: от | Площадь: до | Город на расстоя | Город на расстоя

Объявления Казань - Земельные участки

Продам земельный участок

№ 4394911, размещено 1 сентября | 275 | ★★★★★

500 000 000 Р

8 904 760-02-37

Написать сообщение

Алина
все объявления

Казань

| | |
|---------------------|----------------------|
| Тип объявления | Продам |
| Категория земель | Земли С/Х назначения |
| Вид права | Собственность |
| Площадь | 653985 |
| Город на расстоянии | 30 |

Продано участок для иже в Ланшевском районе д. Тарлыши, участок под сельхоз, на стадии перевода под жилое. Площадь 653985 кв. м. Коммуникации недалеко от участка, в собственности

Скрыть карту

Адрес или объект | Найти

12:43
04.03.2022

https://tatarstan.kupipro dai.ru/realty/kazan_zemlya_prodam_zemelnyy_uchastok_4394911

https://tatarstan.kupipro dai.ru/realty/kazan_zemlya_selskohozyaystvennoe_naznachenie_na_stadii_perevoda_v_zemli_naselennyh_punktov_4393481

Земельные участки | Казань (Татарстан) | Найти

Продам | Земли С/Х назнач. | Вид права | Площадь: от | Площадь: до | Город на расстоя | Город на расстоя

Объявления Казань - Земельные участки

сельскохозяйственное назначение, на стадии перевода в земли населенных пунктов

№ 4393481, размещено 1 сентября | 268 | ★★★★★

500 000 000 Р

8 960 063-55-91

Написать сообщение

Анжелика
все объявления

Казань

| | |
|------------------|----------------------|
| Тип объявления | Продам |
| Категория земель | Земли С/Х назначения |
| Вид права | Собственность |
| Площадь | 596874 |

Продан земельный участок в с. Сокуры Ланшевского района. Общая площадь 59,6874 Га. Земли сельхоз, но на стадии перевода в ИЖС. По схеме территориального планирования Ланшевского района данный участок входит в состав территории населенных пунктов. Газ и электричество нужно подводить, 1,5 км.

Скрыть карту

Адрес или объект | Найти

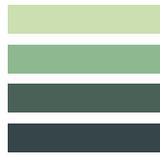
12:49
04.03.2022

https://tatarstan.kupipro dai.ru/realty/kazan_zemlya_selkhozoyaystvennoe_naznachenie_na_stadii_per evoda_v_zemli_naseleennyh_punktov_4393481

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing. The URL is https://tatarstan.kupipro dai.ru/realty/kazan_zemlya_prodam_zemelnyy_uchastok_4553034. The listing is titled "продам земельный участок" (sell land plot) and is located in Kazan, Tatarstan. The price is 400,000,000 RUB. The plot area is 48,9632 Ga. The listing includes a search bar, filters, and a "Написать сообщение" (write message) button. The main text of the listing reads: "Предлагаем вам земельный участок около Малых Кабанов Лаишевского района. Общая площадь 48,9632 Га. Земли сельхоз, но на стадии перевода в ИЖС. Данный участок территории населенных пунктов. Коммуникации в шаговой доступности. Возможен торг." (We offer you a land plot near Malyye Kabanov of the Laiшевский district. Total area 48,9632 Ga. Agricultural land, but in the stage of conversion to IZH. This plot is in the territory of populated areas. Communications are within walking distance. Negotiation is possible.)

https://tatarstan.kupipro dai.ru/realty/kazan_zemlya_prodam_zemelnyy_uchastok_4553034

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing. The URL is https://tatarstan.kupipro dai.ru/realty/kazan_zemlya_vnimanie_prodaetsya_zu_selhoznaznacheniya_v_stolbische_456_ga_s_perspektivoy_izhs_5901064. The listing is titled "Внимание! Продается з/у сельхоз. назначения в Столбиче 45,6 Га с перспективой ИЖС" (Attention! Agricultural plot for sale in Stolbische 45.6 Ga with IZH perspective) and is located in Kazan, Tatarstan. The price is 400,000,000 RUB. The plot area is 45,5632 Ga. The listing includes a search bar, filters, and a "Написать сообщение" (write message) button. The main text of the listing reads: "Продам земельный участок 45,5632Га сельскохозяйственного назначения с перспективой в жилую в п. Столбиче Лаишевский район. Входит в состав территории населенных пунктов. Очень перспективное место для развития коттеджного поселка недалеко от участка, где то 800 м. Возможен торг." (I am selling a land plot of 45,5632 Ga of agricultural purpose with a perspective for residential use in the village of Stolbische, Laiшевский district. It is part of the territory of populated areas. A very promising place for the development of a cottage settlement near the plot, about 800 m. Negotiation is possible.)



https://tatarstan.kupiprodoi.ru/realty/kazan_zemlya_vnimanie_prodaetsya_zu_selhoznaznacheniya_v_s_tolbische_456_ga_s_perspektivoy_izhs_5901064

Deilo ✓ доска бесплатных объявлений

Категория - Что ищем? Введите текст для поиска объявлений... Верный Услон - Найти на сайте

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

Продаю земельный участок в Верхнем Услоне

220 000 000 ₹

Лейсан
частное лицо
на Дейло с 17.02.2021
Все предложения

+7 927 406-15-16

Нписать сообщение

Адрес: Верный Услон, РТ, Верхнеуслонский муниципальный район, Кураловское сельское поселение, рядом с. Куралово, показать на карте

Расстояние до города: 10 км
Площадь: 2569.87 сот.

Продаю участок для ижс в Верхнеуслонском районе, с. Куралово, участок под сельхоз, на стадии перевода под жилищую. Площадь 256987 кв.м. Коммуникации недалеко от участка, в собственности.

№ 64515638, обновлено 1 марта 2022 в 09:23
Посмотреть статистику

Свяжитесь с автором

Лейсан
частное лицо
на Дейло с 17.02.2021
Профиль пользователя

+7 927 406-15-16

<https://deilo.ru/verkhnij-uslon/nedvizhimost/zemelnye-uchastki/prodam/selhoznaznacheniya-snt-dnp/prodaju-zemelnyj-uchastok-402802264515638.html?from=my>

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

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

Предлагаю на продажу земельный участок в Казани

250 000 000 ₹

Аида
частное лицо
на Дейло с 06.02.2020
Все предложения

+7 962 563-70-14

Нписать сообщение

Адрес: Казань, Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, рядом д. Макулово, показать на карте

Площадь: 3256 сот.

Предлагаю на продажу земельный участок 32,5698 га около д. Макулово Верхнеуслонского района для коттеджного поселка, в стадии перевода их сельскохозяйственного ижс, газ и электричество недалеко, где то 1 км. Собственность

№ 64367909, опубликовано 5 февраля 2020 в 11:59
Посмотреть статистику

Свяжитесь с автором

Аида
частное лицо
на Дейло с 06.02.2020
Профиль пользователя

+7 962 563-70-14

Ваш email-адрес

<https://deilo.ru/kazan/ndvizhimost/zemelnye-uchastki/prodam/selhoznaznacheniya-snt-dnp/predlagaju-na-prodazhu-zemelnyj-uchastok-402802264367909.html?from=my>

The screenshot shows a real estate listing on the website tatarstan.kupiprodoi.ru. The listing is for a land plot (Земельный участок) in Kazan, Tatarstan. The price is 285,000,000 RUB. The plot area is 31,589.6 square meters. The listing includes a search filter, a map, and a description of the plot. The description mentions that the plot is located in the Kurulovskoye settlement and is suitable for residential construction. The listing is published by a user named Liliya from Kazan.

https://tatarstan.kupiprodoi.ru/realty/kazan_zemlya_zemelnyy_uchastok_4394919

The screenshot shows a real estate listing on the website deilo.ru. The listing is for a land plot (Продам землю в Верхнем Усломе) in Verkhnyy Uslo. The price is 295,000,000 RUB. The plot area is 40,236.5 square meters. The listing includes a search filter, a map, and a description of the plot. The description mentions that the plot is located in the Kurulovskoye settlement and is suitable for residential construction. The listing is published by a user named Yana Anatolyevna from Verkhnyy Uslo.

<https://deilo.ru/verkhnij-uslon/nedvizhimost/zemelnye-uchastki/prodam/selhoznaznacheniya-snt-dnp/prodam-zemlu-402802264367942.html?from=my>

The screenshot shows a real estate listing on the Deilo.ru website. The title is "РТ, Елабужский муниципальный район, недалеко от д.Хлыстово". The price is 118 500 000 €. The seller is Эльвина, a private individual, with a phone number 8 939 334-94-63. The listing includes a map showing the location near the village of Khlystovo, with nearby roads and landmarks like "Большая Калка" and "Большая Тарювка". The description mentions that the land is agricultural with potential for residential conversion, has a gas connection, and is located near a populated area. The listing number is № 64368175, updated on 10 March 2020. The contact form is partially visible, showing the seller's name and phone number.

<https://deilo.ru/jelabuga/nedvizhimost/zemelnye-uchastki/prodam/selhoznaznacheniya-snt-dnp/rt-jelabuzhskij-municipalnyj-rajon-nedaleko-ot-dkhlystovo-402802264368175.html?from=my>

The screenshot shows a real estate listing on the Deilo.ru website. The title is "Продам земельный участок в Елабуге". The price is 115 000 000 €. The seller is Елена, a private individual, with a phone number 8 937 777-87-65. The listing includes a map showing the location in Elyabuga. The description states that the land is in ownership, with documents for transfer to a private individual, and is located near a populated area with a gas connection. The listing number is № 64361545, published on 29 January 2020. The contact form is visible, showing the seller's name and phone number.

<https://deilo.ru/jelabuga/nedvizhimost/zemelnye-uchastki/prodam/selhoznaznacheniya-snt-dnp/prodam-zemelnyj-uchastok-402802264361545.html?from=my>

Продам з/у 12, 5614 Га. рядом с Пospelово в Елабуге

110 000 000 ₺

Аида
частное лицо
на Дейло с 23.01.2020
Все предложения

8 965 584-19-43

Площадь:
1296,14 сот.

Земельный участок 12,5614 Га. рядом с Пospelово Елабужского района, земля сельскохозяйственное, уже переводится в жилую. Собственность. Коммуникации недалеко от участка, 600-700м. Торг уместен.

№ 64368536, опубликовано 7 февраля 2020 в 08:26
Посмотреть статистику

Свяжитесь с автором

Аида
частное лицо
на Дейло с 23.01.2020
Профиль пользователя

8 965 584-19-43

<https://deilo.ru/jelabuga/nedvizhimost/zemelnye-uchastki/prodam/selhoznaznacheniya-snt-dnp/prodam-zu-12-5614-ga-radom-s-pospelovo-402802264368536.html?from=my>

Продам Земельный участок в Казани

380 000 000 ₺

Виктория
частное лицо
на Дейло с 11.02.2020
Все предложения

8 917 886-20-33

Адрес: Казань, Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Лекаревское сельское поселение, показать на карте

Площадь:
466500 сот.

Продается земля 46,65Га По схеме территориального планирования Елабужского района Лекаревского сельского поселения входит в состав земли населенных пунктов. Земля сельскохозяйственное, на стадии перевода в ИЖС. Перспективное место для коттеджного поселка. Коммуникации недалеко от участка. Рельеф ровный, земля хорошая, в собственности. Торг.

№ 64371708, опубликовано 12 февраля 2020 в 17:46
Посмотреть статистику

Свяжитесь с автором

Виктория
частное лицо
на Дейло с 11.02.2020
Профиль пользователя

8 917 886-20-33

<https://deilo.ru/kazan/nedvizhimost/zemelnye-uchastki/prodam/selhoznaznacheniya-snt-dnp/prodam-zemelnyj-uchastok-402802264371708.html?from=my>

The screenshot shows a real estate listing on the website deilo.ru. The title is "Продаю земельный участок в Елабуге". The price is 800,000,000 RUB. The seller is Альберт, a private individual. The contact number is 8 919 649-62-67. The listing includes a map of the location in Elyuga, an address "Елабуга, РТ, с. Лекарево, Елабужского района", and a description of the 8.3-hectare plot. The listing was published on February 13, 2020.

<https://deilo.ru/jelabuga/nedvizhimost/zemelnye-uchastki/prodam/selhoznaznacheniya-snt-dnp/prodaju-zemelnyj-uchastok-402802264372077.html?from=my>

The screenshot shows a real estate search on the website kupiprodai.ru. The search results show a listing for "Земельный участок в с.Поспелово" in Kazan, Tatarstan. The price is 33,000,000 RUB. The contact number is 8 904 760-02-37. The listing includes a map of the location in Pospelovo and a description of the 3.45-hectare plot. The listing was published on September 1, 2020.

https://tatarstan.kupipro dai.ru/realty/kazan_zemlya_zemelnyy_uchastok_v_spospelovo_4444767

Земельные участки

Казань (Татарстан)

Тип объявления: Земельный участок

Земли С/Х назна: Вид права: Площадь: от: Площадь: до: Город на расстоя: Город на расстоя

Объявления Казань - Земельные участки

сельскохозяйственное, на стадии перевода в земли населенных пунктов

№ 4581372, размещено 19 августа 243 ★★★★★

12 000 000 Р

8 960 063-55-91

Написать сообщение

Эвелина
все объявления
Казань

Категория земель: Земли С/Х назначения
Вид права: Собственность
Площадь: 13240

Продается земля 1,324Га По схеме территориального планирования Елабужского района Лекаревского сельского поселения входит в состав земли населенных пунктов. Земля сельскохозяйственное, на стадии перевода в ИЖС. Газ и электричество примерно в 500 м от участка. Земля в собственности. Торг.

Скрыть карту

https://tatarstan.kupipro dai.ru/realty/kazan_zemlya_selskohozyaystvennoe_na_stadii_perevoda_v_zemli_naselennyh_punkt_ov_4581372

Земельные участки

Казань (Татарстан)

Тип объявления: Продам

Земли С/Х назна: Вид права: Площадь: от: Площадь: до: Город на расстоя: Город на расстоя

Объявления Казань - Земельные участки

ЗУ с/хоз назначения (на стадии перевода в земли ИЖС) 64,5га

№ 5899314, размещено 20 февраля 113 ★★★★★

55 000 000 Р

8 912 008-13-87

Написать сообщение

Наталья
все объявления
Казань, Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Лекаревское сельское поселение на карте

Тип объявления: Продам
Категория земель: Земли С/Х назначения
Вид права: Собственность
Площадь: 64500
Город на расстоянии: 15

Земельный участок 6,45 га рядом с с. Лекарево Елабужского района, сельскохозяйственное назначение, с перспективой перевода в жилье. Входит в состав земли поселений. Коммуникации 300м., собственность, документы поданы на смену категории Торг уместен.

Скрыть карту

https://tatarstan.kupipro dai.ru/realty/kazan_zemlya_zu_shoz_naznacheniya_na_stadii_perevoda_v_zemli

[izhs_645ga_589_9314](#)

Земельный участок в Казани

310 000 000 ₽
Торг возможен

Лилия
частное лицо
на Дейло с 23.01.2020
Все предложения

8 917 920-15-77

Адрес: Казань, РТ, Лаишевский муниципальный район, рядом п. Сокуры, показать на карте

Расстояние до города: 20 км
Площадь: 4569,32 сот.

Продается земля в Лаишевском районе рядом с. Сокуры Земли сельхоз, на стадии перевода в промышленности. Вид права - собственность. Электричество недалеко от участка 800м.

№ 64387366, опубликовано 29 февраля 2020 в 10:36
Посмотреть статистику

Свяжитесь с автором

Лилия
частное лицо
на Дейло с 23.01.2020
Профиль пользователя

8 917 920-15-77

Ваш email-адрес
Текст вашего сообщения

<https://deilo.ru/kazan/nedvizhimost/zemelnye-uchastki/prodam/selhoznaznacheniya-snt-dnp/zemelnyj-uchastok-402802264387366.html?from=my>

Земельный участок в Казани

230 000 000 ₽
Торг возможен

Наталья
частное лицо
на Дейло с 12.02.2021
Все предложения

8 912 008-13-87

Адрес: Казань, Лаишевский муниципальный район, с. Малые Кабаны, показать на карте

Расстояние до города: 10 км
Площадь: 31154,2 сот.

Продается земельный участок сельхозназначения, на стадии перевода в земли промышленности. Адрес: РТ, Лаишевский район, с. Малые Кабаны. Общая площадь 31,1542 га. Рельеф ровный, в собственности. Коммуникации недалеко от участка.

№ 64472828, опубликовано 12 февраля 2021 в 17:25
Посмотреть статистику

Свяжитесь с автором

Наталья
частное лицо
на Дейло с 12.02.2021
Профиль пользователя

8 912 008-13-87

Ваш email-адрес
Текст вашего сообщения

<https://deilo.ru/kazan/nedvizhimost/zemelnye-uchastki/prodam/selhoznaznacheniya-snt-dnp/zemelnyj-uchastok-402802264472828.html?from=my>

[uchastok-402802264472828.html?from=my](https://deilo.ru/uchastok-402802264472828.html?from=my)

The screenshot shows the Deilo website interface. At the top, there's a search bar and navigation links. The main listing is for a land plot in Laishevskoye district, 42, 8 ga, priced at 330,000,000 rubles. The listing includes details like distance to the city (60 km) and area (4281.36 сот). A contact card for Ekaterina is visible, with a phone number 8 960 043-61-43. There's also a form to contact the author and social media sharing options.

<https://deilo.ru/laishevo/nedvizhimost/zemelye-uchastki/prodam/selhoznaznacheniya-snt-dnp/realizuju-zemuchselkhoz-v-laishevskom-r-ne-42-8-ga-402802264472783.html?from=my>

The screenshot shows the tatarstan.kupirodai.ru website. The listing is for an industrial land plot (ЗУ с/хоз назначения) of 41.5 ga, priced at 320,000,000 rubles. The listing includes details like location (Kazan, Tatarstan) and area. A contact card for Наталья is visible, with a phone number 8 912 008-13-87. There's also a form to contact the author and social media sharing options. A map is shown at the bottom of the listing.

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

https://tatarstan.kupipro dai.ru/realty/kazan_zemlya_zu_shoz_naznacheniya_na_stadii_perevoda_v_zemli_promyshlennosti_415ga_5883065

купипродай Казань Татарстан

Земельные участки Казань (Татарстан) Найти

Продам участок 35га около с. Столбиче Лаишевского района 250 000 000 Р

№ 4470344, размещено 28 февраля 308 ★★★★★

8 962 563-70-14

Написать сообщение

Аида все объявления Казань, около с. Столбиче Лаишевского района на карте

Тип объявления: Продам
Категория земель: Земли С/Х назначения
Вид права: Собственность
Площадь: 356892

Продам участок 35,6892га около с. Столбиче Лаишевского района, пока сельхоз, переводим в промышленности, документы уже на выходе скоро. Право собственности зарегистрировано. Коммуникации проходят недалеко от участка. Торг возможен.

Скрыть карту

https://tatarstan.kupipro dai.ru/realty/kazan_zemlya_prodam_uchastok_35ga_oko lo_sstolbische_laishevskogo_rayona_4470_344

Земельные участки Казань (Татарстан) Найти

Земельный участок продажа 50 000 000 Р

№ 4362007, размещено 18 января 213 ★★★★★

8 798 729-75-36

Написать сообщение

Алина все объявления Казань

Категория земель: Земли С/Х назначения
Вид права: Собственность
Площадь: 65000

Предлагаем отличный перспективный участок, в данный момент сельхоз, но уже переводим в промку, площадь 6,5 га около Столбиче Лаишевского района. В собственности, ровный участок, подъезд удобный, электричество рядом 100 м.

Скрыть карту

https://tatarstan.kupipro dai.ru/realty/kazan_zemlya_zemelnyy_uchastok_prodazha_4362007

The screenshot shows a Deilo real estate listing for a land plot in Kazan. The listing is titled "Земельный участок с/х назначения в Казани". The price is 40,000,000 RUB. The seller is identified as "Андрей" (Andrey), a private individual, with a phone number 8 904 760-02-37. The listing includes a map of the location in Kazan, near the intersection of the R102 highway and the railway. The plot area is 55.49 hectares. The listing was published on February 12, 2021.

<https://deilo.ru/kazan/nedvizhimost/zemelnye-uchastki/prodam/selhoznaznacheniya-snt-dnp/zemelnyj-uchastok-skh-naznachenija-402802264472757.html?from=my>

The screenshot shows a Deilo real estate listing for a large land plot in Kazan. The listing is titled "Продаю земельный участок, 4, 8569 га, Песчаные Ковали в Казани". The price is 40,000,000 RUB. The seller is identified as "Олеся" (Olesya), a private individual, with a phone number 8 904 760-02-37. The listing includes a map of the location in Kazan, near the intersection of the R102 highway and the railway. The plot area is 485.69 hectares. The listing was updated on September 1, 2020. The description states that the land is for sale with a transfer to industrial use, located near the Peshchanyye Kovali. The location is described as very good, convenient, and with good communication. The listing includes a contact form for the seller.

<https://deilo.ru/kazan/nedvizhimost/zemelnye-uchastki/prodam/selhoznaznacheniya-snt-dnp/prodaju-zemelnyj-uchastok-4-8569-ga-peschanyje-kovali-402802264387061.html?from=my>

The screenshot shows a Deilo advertisement for a land plot in Laishchevo. The listing includes a map, a price of 22,000,000 RUB, and contact information for the seller, Ainur. The text describes the plot as 31,520 sq.m, suitable for agriculture, with electricity and gas nearby. The seller's phone number is 8 908 348-78-78.

<https://deilo.ru/laishevo/nedvizhimost/zemelyne-uchastki/prodam/poselenij-izhs/prodaju-zemelnyj-uchastok-402802264473408.html?from=my>

The screenshot shows a Deilo advertisement for a land plot in Laishchevo. The listing includes a map, a price of 900,000,000 RUB, and contact information for the seller, Yana Anatolyevna. The text describes the plot as 13,569.82 sq.m, suitable for investment, with a location near the city of Kazan. The seller's phone number is 8 937 622-20-90.

<https://deilo.ru/laishevo/nedvizhimost/zemelyne-uchastki/prodam/selhoznaznacheniya-snt-dnp/zemelnyj-uchastok-402802264381032.html?from=my>

Deilo ✓ доска бесплатных объявлений

Войдите или Зарегистрируйтесь + Подать объявление бесплатно

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

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

Земельный участок в Казани

750 000 000 ₪

Л Лилия
частное лицо
офлайн
на Дейло с 23.01.2020
Все предложения

+7 917 920-15-77

Написать сообщение

Поделиться с другом
Пожаловаться
Распечатать

Как добраться Доехать на такси Создать свою карту

Адрес: Казань, РТ, Лаишевский муниципальный район, рядом с с Столбице, показать на карте

Расстояние до города: 10 км Площадь: 11100 сот.

Продается земельный участок 1 111 520 кв.м. Лаишевском с Столбице Земля сельхоз, уже скоро переводится в земли промышленности. Электричество и газ недалеко. Удобный круглогодичный подъезд, хорошая транспортная развязка. Земля в собственности. Торг

№ 64474000, опубликовано 20 февраля 2021 в 18:25
Посмотреть статистику

Свяжитесь с автором

Л Лилия
частное лицо
офлайн
на Дейло с 23.01.2020
Профиль пользователя

+7 917 920-15-77

Ваш email-адрес

<https://deilo.ru/kazan/nedvizhimost/zemelnye-uchastki/prodam/selhoznaznacheniya-snt-dnp/zemelnyj-uchastok-402802264474000.html?from=my>

https://tatarstan.kupiproday.ru/realty/kazan_zemlya_uchastok_imeet_udachnoe_logisticheskoe_raspolozhenie_oko_lo_trassy_ryados_s_stolbischami_4515928

Продам - Земли СНХ назнач - Вид права - Площадь: от - Площадь: до - Город на рассто - Город на рассто

Объявления Казань - Земельные участки Следующее

Участок имеет удачное логистическое расположение около трассы рядом с Столбичами

№ 4515928, размещено 24 августа 387 ★★★★★

Поднять + Ещё

947 038 300 ₪

8 999 157-30-97

Написать сообщение

Лейсан
все объявления

Казань, РТ, Лаишевский муниципальный район, м.Козья Слобода на карте

1 456 982

ипродай

1 456 982

Тип объявления: Продам
Категория земель: Земли СНХ назначения
Вид права: Собственность
Площадь: 1456982

Участок имеет удачное логистическое расположение около трассы рядом с Столбичами. Электричество вдоль участка 100-200 м. Максимальный перепад высот на участке составляет 0,5 м. В 5 км. от участка расположен Аэропорт. Участок находится в собственности. Земля на стадии перевода в другую категорию. Будущая категория земель: Земли промышленности. Очень хорошее место, земли много не бывает, и тем более в пригороде Казани. Стоимость 6 500 000 руб./га. Приезжайте, все обсудим и покажем. 89991573097

https://tatarstan.kupiproday.ru/realty/kazan_zemlya_uchastok_imeet_udachnoe_logisticheskoe_raspolozhenie_oko_lo_trassy_ryados_s_stolbischami_4515928

https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_1246_ga_snt_dnp_2330221214

Участок 12,46 га (СНТ, ДНП) 7 999 000 Р
8 958 745-63-48

Написать сообщение
Отвечает всего 30 минут

MONDOLT агентство недвижимости
Агентство
На Avito с марта 2017

Подписаться на продавца

Владельцы: 1
Валюс Владимир

№ 2330221214, 72 (+4)

Об участке
Площадь: 1246 сот. Расстояние до центра города: 12 км

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

Описание
Арт. 25570237.
В Лаишевском районе Республики Татарстан в 40 км от черты города Казань продается земельный участок.
Расположение: Лаишевский муниципальный район, Александровское сельское поселение, напротив деревни Смоподерново.
Общая площадь земельного участка 1246 соток (124600 кв.м.)
Назначение земли - для сельскохозяйственного производства.
Межевание проведено, границы участка определены
Кадастровый номер: 16:24:080603:471

Все подробности Вы можете уточнить по телефону. Звоните! Ответим на все вопросы и проведем

https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_1246_ga_snt_dnp_2330221214

https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_snt_dnp_1215698646

Участок 10 га (СНТ, ДНП) 8 000 000 Р
8 968 288-67-37

Написать сообщение
Отвечает за последние часы

M

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1215698646, 2200 (+1)

Об участке
Площадь: 1000 сот.

Расположение
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Лаишево, пп. Державина

Описание
Земля сельскохозяйственного назначения. 10 Га. Вдоль леса. Вторая сторона - вдоль автодороги Оренбургский тракт - Лаишево. До г. Лаишево 1.5 км.
Кадастровый номер: 16:24:170301:289
16:24:170301:290

https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_snt_dnp_1215698646

https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_99_ga_snt_dnp_1330834685

Участок 99 га (СНТ, ДНП) 28 000 000 Р
2 828 Р за сотку

8 986 710-60-03
Написать сообщение

Александр
Частное лицо
На Авито с августа 2014

Подписаться на продавца

№ 1330834685, 0709 (+4)

Об участке
Площадь: 9900 сот. Расстояние до центра города: 40 км

Расположение
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, пос. Александровский [Показать карту](#)

Описание
Продается земельный участок 99 га в Лаишевском районе возле поселка Александровский. Кадастровые номера: 16:24:080603:554 (50,9 га), 16:24:080603:555 (48,1 га). Место очень живописное. Участок находится в окружении леса, посреди участка 2 искусственных озера, родники, ландшафт ровный. По участку проходит межпоселковый газопровод с возможностью врезки и установки ГРП, рядом с участком проходит ЛЭП. Въезд на участок возможен как через поселок, так и с межпоселковой асфальтированной автодороги. Расстояние от Казани (РКБ) до участка 40 км., расстояние до Лаишево 8 км. Месторасположение участка и его характеристики предполагают высокую инвестиционную привлекательность, в случае реализации девелоперского проекта.

https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_99_ga_snt_dnp_1330834685

Участок 8,8 га (СНТ, ДНП) 4 400 000 Р
5 000 Р за сотку

8 969 889-85-54
Написать сообщение

Ильнуур
Частное лицо
На Авито с февраля 2019

Подписаться на продавца

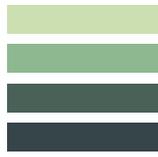
№ 1543924610, 0210 (+1)

Об участке
Площадь: 880 сот. Расстояние до центра города: 59 км

Расположение
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Малая Елга [Показать карту](#)

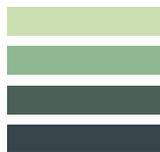
Описание
Продаю участок 8 га, земли сельскохозяйственного назначения (СНТ, ДНП), Оренбургский тракт, 59 км от Казани. Шикарная территория с хвойным лесом и рекой вдоль всего участка (Облагодороженка). Самые высокие точки, откуда просматривается все село. Идеально подходит для размещения: базы отдыха, объектов для активного отдыха (рыбалка, охота, пчеловодство, пастбище подходит для разведения мелких домашних скот (козы, овцы, птицы), экотуризма и других объектов, либо просто в качестве вложения средств. На участке растут (ягода, грибы, лекарственные травы) Коммуникации рядом с участком. Право собственности - зарегистрировано. Часть земли ежегодно обрабатывается. Посевная многолетняя трава люцерна. При желании расширяться, можем предложить еще участки в данном периметре. Кадастровый номер: 16:24:060000:5099. Нужна дополнительная информация звоните.

https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_88_ga_snt_dnp_1543924610



КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА





ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Татауров Алексей Николаевич

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 3317 № 475894, выдан 26.07.2017г.

Отделом УФМС России по Кировской области в Октябрьском районе
города Кирова

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

« 28 » августа 2007г., регистрационный № 000784

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

Выдано « 31 » июля 2017 года.

Президент



С.А. Табакова

0024235 *

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 023742-1

« 02 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

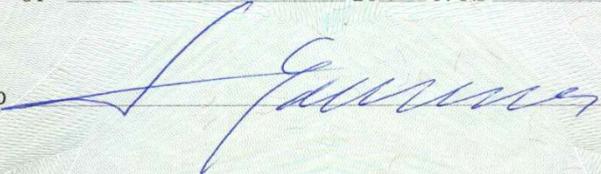
«Оценка недвижимости»

выдан Татаурову Алексею Николаевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

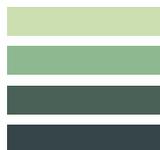
от « 02 » июля 20 21 г. № 206

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 02 » июля 20 24 г.



СТРАХОВАЯ АКЦИОНЕРНАЯ КОМПАНИЯ
ЭНЕРГОГАРАНТ

Кировский филиал

ПОЛИС N 215300-035-000009

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Страхователь: Татауров Алексей Николаевич
Адрес: г. Киров, Кировская область, ул. Профсоюзная, д.52, кв.139
Паспорт: серия 33 17, № 475894, выдан отделом УФМС России по Кировской области в Октябрьском районе города Кирова 26.07.2017 г.

Диплом о профессиональной переподготовке ПП №557333
Дата выдачи:
Выдан: Межотраслевой институт повышения квалификации Санкт-Петербургского государственного технического университета

1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.
2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

| Страховая сумма, руб. | Страховой тариф, % | Страховая премия, руб. |
|-----------------------|--------------------|------------------------|
| 10 000 000,00 | 0,038 | 3 800,00 |

Порядок и сроки уплаты страховой премии: уплачивается одновременно Страхователем на расчетный счет Страховщика по «01» января 2022г.

Форма уплаты страховой премии: путем перечисления денежных средств

Ретроактивный период: Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «01» января 2020года.

Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

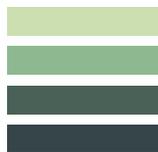
Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 215300-035-000009 от 21.12.2021 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

Настоящий Полис действует с «01» января 2022г. по «31» декабря 2022г.
Настоящий Полис страхования вступает в силу в 00 часов дня, следующего за днем поступления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страховщика.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
Договор N 215300-035-000009 от 21.12.2021 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

| СТРАХОВЩИК: | СТРАХОВАТЕЛЬ: |
|---|--|
| Публичное акционерное общество «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ» Кировский филиал ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» Адрес: Кировская область, г. Киров, ул. Розы Люксембург, д. 30, оф.408 /Суходоева И.Р./ | Татауров Алексей Николаевич  /Татауров А.Н./ |

М.П.  /Суходоева И.Р./
Дата выдачи полиса: 21.12.2021 г.



СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Нагорный пр-д, 6
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru



РЕСО-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

**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-Гарантия» (117105, Россия, г. Москва, Муниципальный округ Нагорный пр-д, д. 6, стр. 9, эт. 3, Кол. 1) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», 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. Спартаконская, д. 2, этаж 1, оф.85/1-4 р/с 40702810162000008798 в ПАО «Сбербанк», г. Казань к/с 30101810600000000603 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 противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую 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 призванным Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обязательства, 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 |

*Экземпляр Полиса страхования подписан с упомянутыми
Противоположной стороной в соответствии с условиями.

Страхователь

М.П.

Страховщик

М.П. *Директор*