



ЭКСПЕРТ

ОЦЕНКА · ЭКСПЕРТИЗА · КОНСАЛТИНГ

ООО «ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ОЦЕНКИ «ЭКСПЕРТ»

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

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №19-АБК/22

рыночной (справедливой) стоимости земельных участков

Объект оценки:	Земельные участки
Вид стоимости:	Рыночная (справедливая) стоимость
Заказчик оценки:	ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ рентным «АК БАРС – Горизонт»
Собственник объекта оценки:	Владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «АК БАРС-Горизонт», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Оценщики:	Носова Ирина Петровна
Исполнитель/юридическое лицо, с которым оценщики заключили трудовой договор:	ООО «Центр Независимой Оценки «Эксперт»
Дата проведения оценки:	23.03.2022г.
Дата составления отчета:	31.03.2022г.
Порядковый номер отчета:	19-АБК/22

Казань-2022

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

Уважаемый Рамиль Ринатович!

На основании Договора №ПИФ/686/311011-Э от 31.10.2011г. специалисты ООО «ЦНО «Эксперт» провели оценку рыночной (справедливой) стоимости земельных участков.

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

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

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

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

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

№ п/п	Наименование объекта/ функциональное назначение	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

№ п/п	Наименование объекта/ функциональное назначение	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость,руб./кв.м.
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
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 2737606 кв.м. кадастровый номер: 16:24:090704:367, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Кураловское сельское поселение, Песчано-Ковалинское сельское поселение	1 754 805 446,0	641,0
	ИТОГО, руб.	2 880 062 386,0	

Рыночная (справедливая) стоимость составила:

2 880 062 386 рублей РФ, НДС не облагается

Два миллиарда восемьсот восемьдесят миллионов шестьдесят две тысячи триста восемьдесят шесть рублей, НДС не облагается

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

Благодарим Вас за возможность оказать услуги для Вашей организации

Исполнительный директор
ООО «ЦНО «Эксперт»



Магсумов Т.Ф.

Содержание.

СОДЕРЖАНИЕ.....	4
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	6
1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	6
1.2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	6
1.3. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	6
2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	9
3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	9
3.1. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	9
3.2. ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ, УЧИТЫВАЕМЫЕ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ...	10
3.3. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ	10
3.4. ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ (ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ)10	
3.5. ОГРАНИЧЕНИЯ, СВЯЗАННЫЕ С ПРЕДПОЛАГАЕМОМ ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	11
3.6. ВИД СТОИМОСТИ	11
3.7. ДАТА ОЦЕНКИ.....	12
3.8. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ УСЛОВИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА.....	12
4. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	19
5. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	19
6. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	19
6.1. СВЕДЕНИЕ О ЗАКАЗЧИКЕ- ЮРИДИЧЕСКОЕ ЛИЦО.	19
6.2. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, ЗАКЛЮЧИВШЕМ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР С ОЦЕНЩИКОМ.....	19
6.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	20
6.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ.20	
7. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ).....	20
8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	21
9. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
10. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	22
11. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
11.2. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.....	27
11.3. Информация о текущем использовании объекта оценки.....	27
11.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.	27
11.5. В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу- реквизиты юридического лица и балансовая стоимость объекта (ст.11 ФЗ-135).	41
12. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	41
13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	54
Обзор подходов.....	55
14. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	62
14.1.Выбор объектов-аналогов	63

14.2. Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения	63
14.3. Выбор единиц сравнения.....	68
16. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	79
16.1. Описание процедуры согласования.	79
16.2. Обоснование выбора использованных весов.	79
17. ОБЩЕЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	83
18. ПРИЛОЖЕНИЕ.....	84

1. Основные факты и выводы

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объектами оценки являются земельные участки, расположенные по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище, Габишевское сельское поселение и Большекабанское сельское поселение. Точное описание объектов оценки представлено в разделе 11 данного Отчета об оценке.

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

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

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

№ п/п	Наименование объекта/ функциональное назначение	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	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	не применялся	342 156 940,0	не применялся	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	не применялся	246 000 000,0	не применялся	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,	не применялся	246 000 000,0	не применялся	246 000 000,0	750,0

№ п/п	Наименование объекта/ функциональное назначение	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб./кв.м.
	Кураловское сельское поселение					
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	не применялся	291 100 000,0	не применялся	291 100 000,0	710,0
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 2737606 кв.м. кадастровый номер: 16:24:090704:367, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Кураловское сельское поселение, Песчано-Ковалинское сельское поселение	не применялся	1 754 805 446,0	не применялся	1 754 805 446,0	641,0
	ИТОГО, руб.	не применялся	2 880 062 386,0	не применялся	2 880 062 386,0	

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

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

Таблица 2 **Итоговая стоимость**

№ п/п	Наименование объекта/ функциональное назначение	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
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 2737606 кв.м. кадастровый номер: 16:24:090704:367, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Кураловское сельское поселение, Песчано-Ковалинское сельское поселение	1 754 805 446,0	641,0
	ИТОГО, руб.	2 880 062 386,0	

Рыночная (справедливая) стоимость составила:

2 880 062 386 рублей РФ, НДС не облагается

Два миллиарда восемьсот восемьдесят миллионов шестьдесят две тысячи триста восемьдесят шесть рублей, НДС не облагается

1.4. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

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

2. Основание для проведения оценки

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

3. Задание на оценку

3.1. Объект оценки

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

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

Таблица 3 Характеристика земельных участков

№ п/п	Наименование объекта/ функциональное назначение	Площадь участка, м2	Кадастровый номер	Категория земель	Разрешенное использование	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
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 2737606 кв.м. кадастровый номер: 16:24:090704:367, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Кураловское сельское поселение, Песчано-Ковалинское сельское поселение	2 737 606	16:24:090704:367	земли населенных пунктов	для сельскохозяйственного производства	641,0
	ИТОГО, руб.					

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

- На каждый объект оценки - Выписки из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 24.03.2021г., выдан Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан.

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

В рамках настоящего Отчета оценивается право общей долевой собственности.

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

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

Объекты оценки имеют обременение - доверительное управление.

3.3. Цель оценки

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

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

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

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

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

3.5. Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки

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

3.6. Вид стоимости

В рамках настоящей оценки определялась рыночная стоимость.

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

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

П.6 ФСО 2 звучит следующим образом: " При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства". Таким образом, определенная рыночная стоимость в отчете соответствует справедливой стоимости.

3.7. Дата оценки

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

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

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

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

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

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

Развитие опирается на основные точки роста:

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

На данный момент проектируется три крупных земельных массива:

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

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

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

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

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

- 16:24:090705:63 площадью 1 619 263 м²;
- 16:24:000000:1180 площадью 14 375 710 м² (часть участка);
- 16:24:150301:105 площадью 5 785 170 м²;
- 16:24:150301:682 площадью 703 055 м².

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В рамках Долгосрочного плана развития земельный участок (16:18:060301:432 площадью 536 382 м²) в Елабужском районе планируется развивать как земли населенных пунктов. В связи с этим утвержден Перечень поручений Президента Республики Татарстан Р.Н. Минниханова по вопросу включения земельного участка в границы населенного пункта Бехтерево Елабужского муниципального района Республики Татарстан от 16.12.2015г.

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

Также представлены генеральные планы проектируемых объектов.

Рис. 3.1 Генеральный план FLY CITY INNOVATION

Рис. 3.2 Генеральный план FLY CITY LOGISTIC

Рис. 3.3 Генеральный план FLY CITY RESIDENTIAL

Рис. 3.4 Схема основных проектируемых транспортных магистралей



Рис. 3.1 Генеральный план FLY CITY INNOVATION



Рис. 3.2 Генеральный план FLY CITY LOGISTIC



Рис. 3.3 Генеральный план FLY CITY RESIDENTIAL

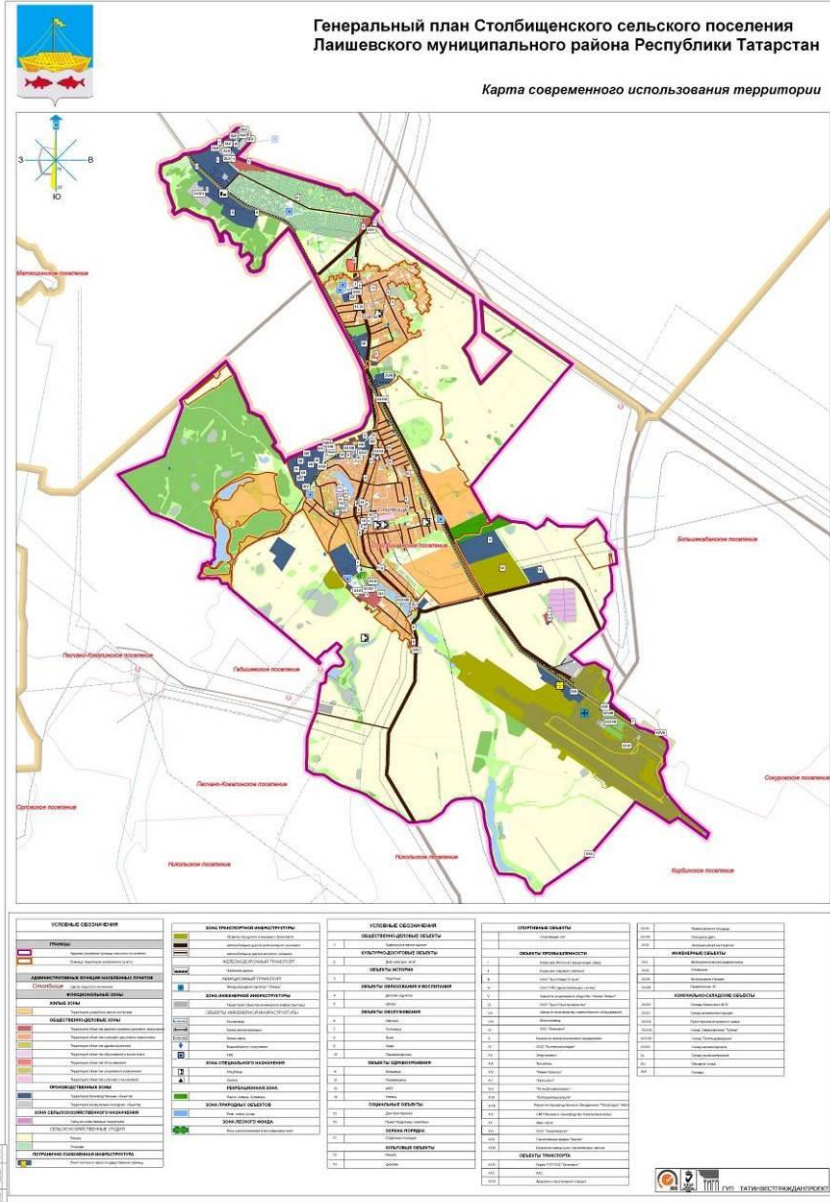


Рис. 3.4 Схема основных проектируемых транспортных магистралей Лаишевского муниципального района

3.9. Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки

Отсутствуют.

4. Заявление о соответствии

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

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

Оценщик

Носова И.П.

5. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

Таблица 5 План процесса оценки

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

6. Сведения о заказчике оценки и об оценщике**6.1. Сведение о заказчике- юридическое лицо**

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

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

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

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

6.3. Сведения об оценщике

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

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

Не привлекались.

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

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета.

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

4. Все расчеты были выполнены с использованием полной точности значений. В итоговых расчетных таблицах значения приводятся без указания полного количества «знаков после запятой».
5. Ни Заказчик, ни оценщики не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
6. От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
7. Мнение оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.
9. Оценщик провел визуальную инспекцию объекта оценки и отметил в данном отчете все видимые важные дефекты, которые могли быть замечены. Оценщик не берет на себя ответственность за оценку таких дефектов в состоянии имущества, которые невозможно обнаружить обычным визуальным осмотром или путем изучения технической документации. Таким образом, предполагается, что отсутствуют какие-либо скрытые дефекты, кроме обнаруженных, оказывающих влияние на Объект оценки.
10. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, является рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если со дня составления отчета об оценке до дня совершения сделки с объектом оценки или дня представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
11. Результат оценки достоверен лишь в рамках той задачи оценки, которая была сообщена оценщику Заказчиком при заключении договора на оценку.
12. Цена, установленная в случае заключения реальной сделки, может значительно отличаться от стоимости, определенной в настоящем отчете, вследствие таких факторов как: мотивы сторон, объем и качество рекламы, умение сторон вести переговоры, условия сделки, качество проведения торгов, и иные существенные факторы, непосредственно относящиеся к Объекту оценки и не представленные Оценщику.
13. Оценщик особо обращает внимание Заказчика на то, что ни одна сделка на рынке не должна пройти точно по установленной стоимости. Реальные сделки на рынке происходят и должны происходить по ценам, для которых характерен значительный разброс. Для определения наиболее точной стоимости объекта оценки рекомендуется провести аукцион по продаже данного имущества.
14. Все расчеты выполнены с помощью MS Excel при воспроизведении расчетов на калькуляторе возможны небольшие погрешности, в связи с округлениями до 2 цифр после запятой.

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

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

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

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

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

- Выписки из ЕГРН от 23.03.2022г.

10. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения

10.1. Федеральные стандарты

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

Таблица 6

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

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

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

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

Основные положения и терминология при оценке для целей МСФО

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Актив – это ресурс:

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

Основные средства⁵ - это материальные активы, которые:

¹ IFRS 1, п.3

² IFRS 1, Приложение D, п. D5, D6

³ IFRS 1, Приложение А, Определение терминов

⁴ IAS 38, п. 8

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

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

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

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

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

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

Ниже приводятся соответствующие определения:

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

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

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

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

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

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

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

⁵ IAS 16 «Основные средства», п.6

⁶ IAS 16 «Основные средства», п.6

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

⁸ IAS 1, п.7

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

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

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

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

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

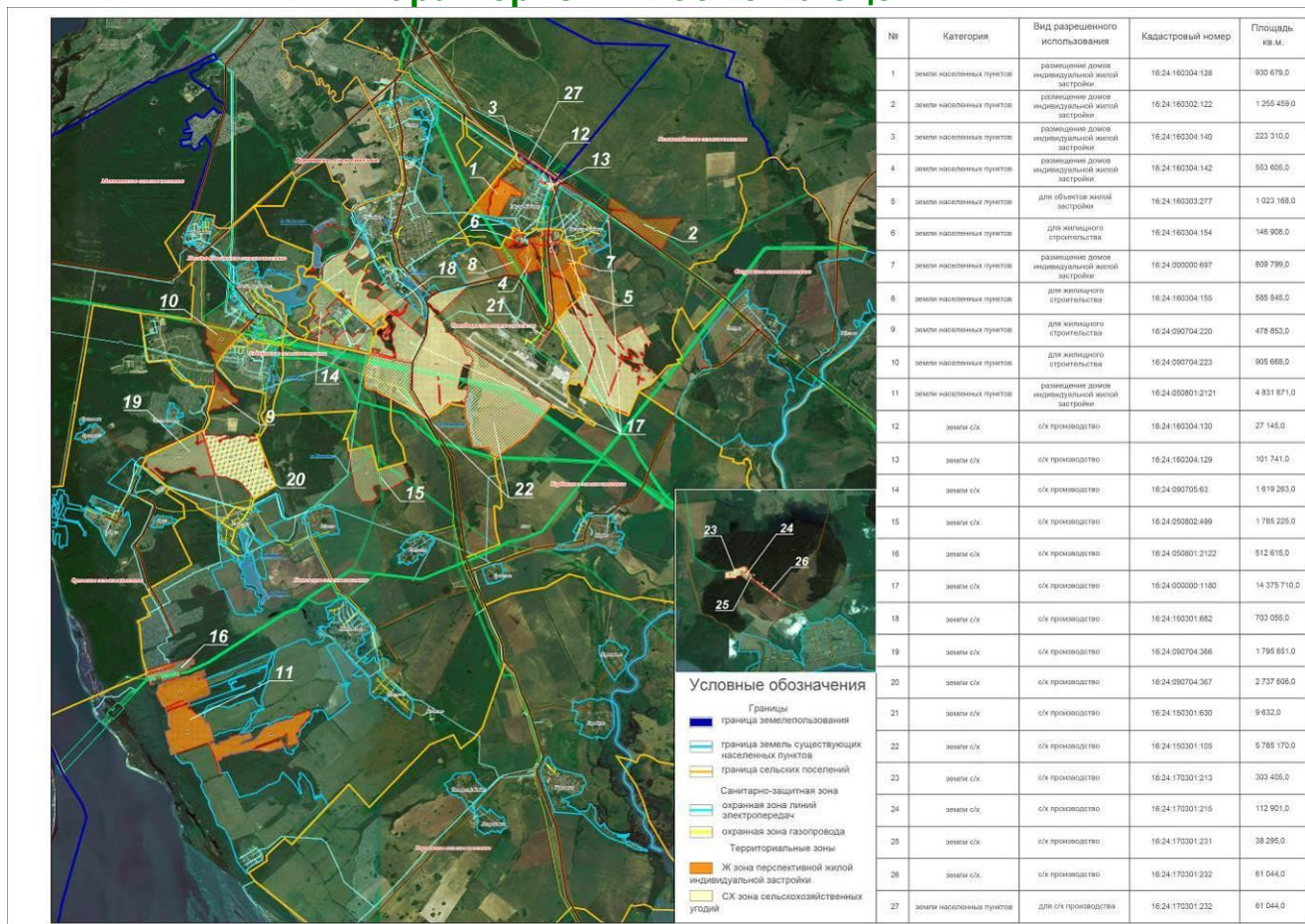


Рис. 11.1. Схема расположения земельных участков в Лаишевском муниципальном районе

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

11.1.3. Физические свойства объектов оценки

№ 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	16:18:060301:82	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
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 2737606 кв.м. кадастровый номер: 16:24:090704:367, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Кураловское сельское поселение, Песчано-Ковалинское сельское поселение	2 737 606	общая долевая собственность	16:24:090704:367	земли населенных пунктов	для сельскохозяйственного производства

11.1.4.Износ и устаревания

Не предусмотрено

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

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

11.3. Информация о текущем использовании объекта оценки

Объекты оценки не имеют строений.

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

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

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

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

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

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

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

Еще одним из проектов федерального значения в Лаишевском муниципальном районе -

реконструкция международного аэропорта «Казань» и организация интермодальных перевозок от железнодорожной станции Казань до международного аэропорта «Казань».

К мероприятиям регионального значения в Лаишевском муниципальном районе относится:

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

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

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

Ожидается, что жилой фонд Лаишевского муниципального района, согласно расчетным данным, должен увеличиться на 1641,3 тыс.м², соответственно средний ежегодный прирост должен составлять 71,4 тыс.м². Площадки нового жилищного строительства появятся у населенных пунктов Большие и Малые Кабаны, Песчаные Ковали, Державино, Малая Елга, др., а также в проектируемом городе Смарт Сити Казань.

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

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

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

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

Смарт Сити Казань должен вобрать в себя все самые современные архитектурно- планировочные решения. В рамках создания города планируется применение инновационных технологий и материалов на всех стадиях создания и эксплуатации зданий и сооружений, с учетом соответствия международным и российским критериям «зеленых» стандартов строительства. Использование критериев «зеленых»

стандартов при проектировании и эксплуатации объектов «Смарт Сити Казань» в дальнейшем позволит обеспечить проведение экологической сертификации зданий и сооружений, что будет являться значимым конкурентным преимуществом, способствующим увеличению доходности проекта.

Архитектурно-планировочные решения должны включать:

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

При разработке транспортной инфраструктуры необходимо предусмотреть:

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

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

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

1. Эффективное использование воды (снижение использования):

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

2. Энергосбережение и атмосфера, влияние на окружающую среду:

Минимальное потребление энергии;

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

Оптимизация энергопотребления;

Использование местных возобновляемых источников энергии;

Усовершенствованная система эксплуатации объектов;

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

3. Материалы, возможности повторного использования:

- Хранение и сбор пригодных для переработки материалов;

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

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

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

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

1. Железнодорожный транспорт.

- Строительство дополнительных главных железнодорожных путей, развитие существующей инфраструктуры на участке Станция Казань - международный аэропорт "Казань", реконструкция участка железнодорожных путей общего пользования протяженностью 23,5 км в целях организации интермодальных перевозок;
- Строительство новых железнодорожных линии Казань - Альметьевск - Азнакаево - Бугульма протяженностью 230 км (Рыбно-Слободский, Алексеевский, Новошешминский районы, Альметьевск, Альметьевский, Нижнекамский районы, Азнакаево, Азнакаевский район, г. Бугульма, Чистопольский, Лаишевский, Бугульминский районы).

2. Воздушный транспорт.

- Аэропортовый комплекс г. Казань, реконструкция искусственных покрытий взлетно-посадочной полосы, рулежных дорожек и перрона с устройством водосточно-дренажной системы, замена светосигнального оборудования, систем водо- и электроснабжения, устройство очистных сооружений в целях увеличения не менее чем на 130 тыс. пассажиров в год объема перевозок через аэропорт (Республика Татарстан, Лаишевский район). Искусственная взлетно-посадочная полоса - 1 2498 x 45 м, искусственная взлетно-посадочная полоса - 2 3724 x 45 м, количество мест стоянки воздушных судов - 51.
- Реконструкция и техническое перевооружение комплексом средств управления воздушным движением, радиотехнического обеспечения полетов и авиационной электросвязи Аэропортовый комплекс г. Казань, количество вводимых средств - 7 единиц (Республика Татарстан, Лаишевский район).

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

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

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

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

Основной дорогой регионального или межмуниципального значения Лаишевского муниципального района является дорога «Столбище-Атабаево» протяженностью 44,38 км, имеющая IV техническую категорию, асфальтобетонный тип покрытия. От дороги «Столбище-Атабаево» ответвляются подъезды к населенным пунктам, на сегодняшний день находящиеся в собственности республики и имеющие региональное значение. В районе н.п. Большие Кабаны от автомобильной дороги федерального значения Казань-Оренбург ответвляется дорога регионального значения «Подъезд к международному аэропорту «Казань», протяженностью 6,3 км, II технической категории с асфальтобетонным покрытием проезжей части. Автомобильная дорога регионального значения «Казань-Боровое Матюшино» обслуживает зону отдыха на берегу р.Волга. Дорога имеет II техническую категорию и цементобетонное покрытие.

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

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

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

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

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

По сравнению с существующими альтернативными коридорами новая трасса имеет ряд преимуществ. Время использования морского коридора через Суэцкий канал доходит до 45 суток, по

российскому Транссибу - 14 суток. А по коридору «Европа - Западный Китай» путешествие от морского порта до Санкт-Петербурга и границ с европейскими странами составит всего около 10 суток.

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

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

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

Федеральные дороги являются федеральной собственностью и находятся в оперативном управлении ФГУ «Волго-Вятскуправтодор». Все решения по строительству и реконструкции дорог принимает Федеральное дорожное агентство Росавтодор, финансирование дорожных работ осуществляется из бюджета Российской Федерации. На территории Лаишевского муниципального района за период 2016-2030 гг. планируется осуществить реконструкцию на автомобильной дороге федерального значения Казань-Оренбург с 20+650 по 71+013 км с доведением дорожного покрытия до I технической категории. В настоящее время проблемой остаются населенные пункты, расположенные на основных автомобильных дорогах района. Так, автомобильная дорога федерального значения Казань-Оренбург проходит через два населенных пункта Сокуры и Именьково, еще два, Чирпы и Полянка, находятся в недопустимой близости от трассы. Строительство объездных дорог или сооружение защитных шумовых экранов для населенных пунктов, расположенных на основных транспортных магистралях района, позволит увеличить скорость и безопасность дорожного движения. В связи со строительством обходов населенных пунктов в период с 2016 по 2030 гг. произойдет увеличение протяженности автомобильных дорог федерального значения на 10,91 км. Увеличению протяженности автомобильных дорог федерального значения на первую очередь будет способствовать процесс передачи из региональной в федеральную собственность следующих автомобильных дорог:

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

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

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

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

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

Ориентировочно трасса пройдет вне населенных пунктов по маршруту: автомобильная дорога федерального значения М-7 «Волга» (вблизи н.п. Богородское Пестречинского района) – автомобильная дорога федерального значения Казань-Оренбург (вблизи н.п. Сокуры) - с выходом через новый мостовой

переход (р. Волга, в районе н.п. Гребени) на автомобильную дорогу федерального значения 1Р-241 Казань-Буинск-Ульяновск и далее на М-7 «Волга». Это обеспечит связь основных автомобильных магистралей федерального значения, позволит снизить напряженность с транспортными 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 М-7 «Волга» - н.п. Новое Шигалеево Пестречинского района – н.п. Чепчуги Высокогорского района – автомобильная дорога «Каменка-Дубязы-Большая Атя» в Высокогорском районе - по существующей трассе «Казань-Йошкар-Ола-Большой Кульбаш» до н.п. Большие Ключи Зеленодольского района – М-7 «Волга» через н.п. Ивановское в Зеленодольском районе, позволит Лаишевскому и Пестречинскому районам получить выход к железной дороге «Казань-Малмыж».

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

территориального планирования Лаишевского муниципального района предлагается строительство мостового перехода в устье реки Меша вблизи населенного пункта Курманаково в период после 2030 года.

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

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

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

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

- В настоящее время имеется ряд проблем в сфере обслуживания пассажиров: круглосуточная работа аэропорта, его относительная удаленность и отсутствие жилого сектора привели к тому, что имеющиеся в наличии номера гостиницы используются под проживание в них обслуживающего персонала. Как следствие, пассажиры ночных рейсов вынуждены добираться до Казани с помощью такси и частных извозчиков,
- существует проблема доставки пассажиров на территорию аэропорта. Доставка осуществляется одним рейсовым автобусом или такси. Таким образом, услуги данного вида транспорта, становятся дорогими, и неудобными, что неизменно сказывается на пассажиропотоке.

Несмотря на то, что Лаишевский район находится на слиянии 2-х крупных рек – Волги и Камы, ресурс данных водных объектов используется незначительно. На территории района имеется несколько причальных сооружений: частный причал в н.п. Боровое Матюшино, грузовые причалы в г. Лаишево,

лодочная станция близ н.п. Рождествено. В настоящее время прибрежные зоны отдыха не обслуживаются водным пассажирским транспортом.

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

Мероприятия регионального значения:

- восстановление пассажирских перевозок по ранее действующим маршрутам: Казань-Зеленый Бор, Казань-Голубой Залив, Казань-Новая Поляна, Казань-Светлая Поляна, с установкой дебаркадеров вблизи вышеперечисленных баз отдыха и садоводческих обществ, предлагаемых также для включения в туристические маршруты,
- реконструкция грузового причала в г.Лаишево с учетом пассажирских перевозок на перспективу (организация круизов по рекам Волге и Каме), · организация маршрута пригородного сообщения г.Лаишево-с.Атабаево, с установкой дебаркадера вблизи с. Атабаево (для организации наиболее удобного транспортного сообщения между г. Лаишево и населенными пунктами южной части района, разделенными Куйбышевским водохранилищем и р.Меша).

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

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

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

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

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

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

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

В состав Лаишевского района входит ряд памятников природы регионального значения:

- а) Река Меша (правый приток р.Кама);
- б) Волжско-камский государственный биосферный заповедник (Сараловский участок);

- с) Озеро Архиерейское;
- d) Озеро Ковалевское;
- е) Озеро Заячье;
- f) Озеро Моховое;
- g) Озеро Лесное;
- h) Озеро Саламыковское;
- i) Озеро Сапуголи;
- j) Озеро Свежее;
- k) Озеро Столбище;
- l) Озеро Чистое;
- m) Озеро Черное (с.Среднее Девятково);
- n) Озеро Черное (с.Тарлаши);
- o) Гнездовая колония озерной чайки (о.Сухое и о.Чегово).**

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

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

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

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



Рис. 11.9 Схема территориального планирования Лаишевского муниципального района

Краткая социально-экономическая характеристика и потенциал Лаишевского муниципального района

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 9 Данные о собственниках

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

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

12.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки

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

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

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

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

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

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

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

Основные экономические показатели Российской Федерации

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

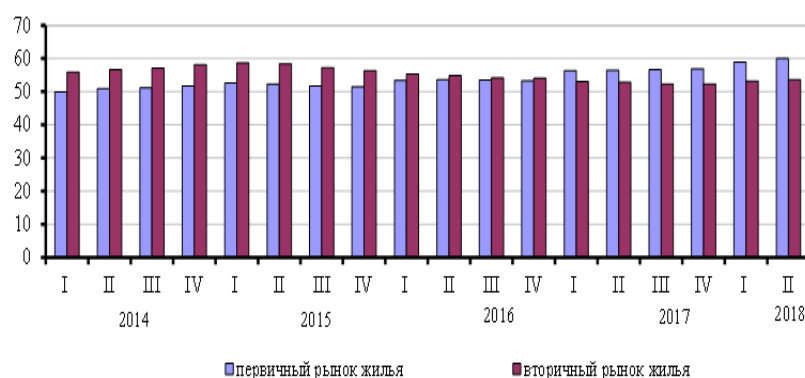
(далее **зеленым** цветом выделены положительные тенденции, красным - отрицательные)

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Выводы и перспективы российской экономики и рынка недвижимости

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

Источники

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

12.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости не развит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта

В соответствии с федеральными стандартами оценки сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Изначально необходимо определить сегмент рынка, к которому относится объект оценки, а также то, как позиционируется объект оценки в данном сегменте. Позиционироваться в сегменте значит

выделяться среди многообразия конкурентных товаров-аналогов, т.е. занимать конкурентоспособное положение на рынке и в соответствующем сегменте.

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

12.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен

Рынок земельных участков Республики Татарстан

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

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

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

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

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

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

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

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

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

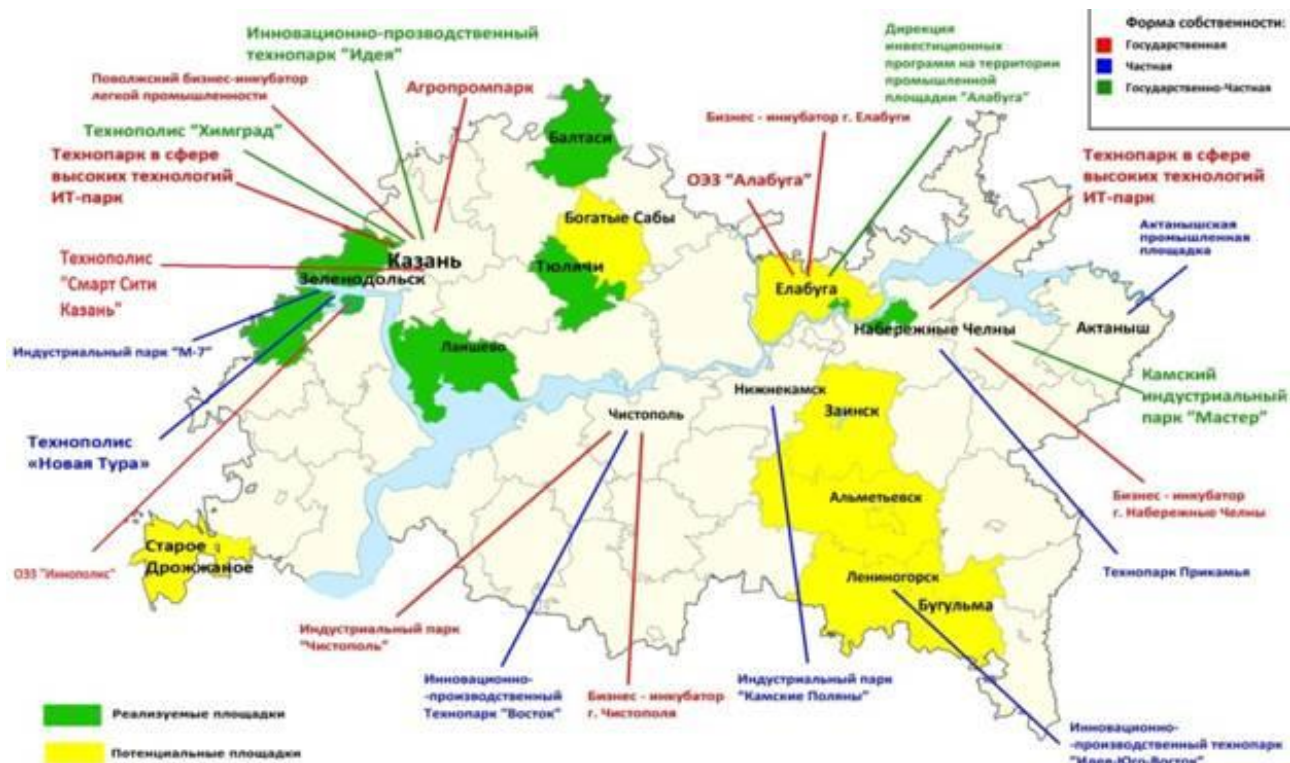
- Реализацию крупных проектов индустриальных парков, особых экономических зон и т.п., предоставляющих пользователям существенные выгоды и преференции.
- Рост доли проектов, осуществляемых по схеме «build-to-suit» для снижения рисков как застройщика, так и конечного пользователя.
- Снижение сроков строительства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

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

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

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

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



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

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

Таблица 10 Предложения по продаже земельных участков

№ п/п	Текст объявления	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость земельного участка, руб.	Стоимость руб./кв.м.	Источник информации
1	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-jelabuzhskij-municipalnyj-rajon-nedaleko-ot-dkhlystovo-402802264368175.htm?from=my
2	Елабужский район, участок в собственности, недавно поданы докумнты для перевода в ижс, отличное вложение, недалеко от г.Елабуга с.Лекарево.Электричество проходит вдоль участка, газ примерно 1 км. Торг при встрече.8937778765	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-zemelnyj-uchastok-402802264361545.htm?from=my
3	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. 89655841943	РТ, Елабужский муниципальный район, Пospelовское сельское поселение	125 614	110 000 000	876	https://deilo.ru/jelabuga/nedvizhimost/zemeln-ye-uchastki/prodam/selhoznaznacheniya-snt-dnp/prodam-zu-12-5614-ga-radom-s-pospelovo-402802264368536.htm?from=my

№ п/п	Текст объявления	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость земельного участка, руб.	Стоимость руб./кв.м.	Источник информации
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/nedvizhimost/zemelnye-uchastki/prodam/selhoznaznacheniya-snt-dnp/prodam-zemelnij-uchastok-402802264371708.html?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/zemelnnye-uchastki/prodam/selhoznaznacheniya-snt-dnp/prodaju-zemelnij-uchastok-402802264372077.html?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.kupirodai.ru/realty/kazan_zemlya_zemelnyy_uchastok_v_spospelovo_4444767
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.kupirodai.ru/realty/kazan_zemlya_selskhozaystvennomoe_na_stadii_perevoda_v_zemli_naseleennyh_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.kupirodai.ru/realty/kazan_zemlya_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/nedvizhimost/zemelnye-uchastki/prodam/selhoznaznacheniya-snt-dnp/prodazha-zemelnogo-uchastka-402802264351188.html?from=my
	Максимальное значение				964	-
	Минимальное значение				813	-
	Среднее значение				880	-

№ п/п	Текст объявления	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость руб./кв.м.	Источник информации
1	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 Смолдыерово. Общая площадь земельного участка 1246	РТ, Лаишевский район, Александровское сельское поселение, напротив деревни	124 600	7 999 000	64	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_1246_ga_snt_dnp_2330221214

№ п/п	Текст объявления	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость руб./кв.м.	Источник информации
	соток (124600 кв.м.) Назначение земли - для сельскохозяйственного производства. Межевание проведено, границы участка определены Кадастровый номер: 16:24:080603:471 89587456348	Смольяерово				
2	Земля сельхозназначения . 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 89682886737	РТ, Лаишевский район, 1,5 км до г.Лаишево	100 000	8 000 000	80	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_snt_dnp_1_215698646
3	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. 89867106003	РТ, Лаишевский район, Александровское сельское поселение	990 000	28 000 000	28,28	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_99_ga_snt_dnp_1_330834685
4	Продаю участок 9 га, земли сельхозназначения (СНТ, ДНП), Оренбургский тракт, 59 км от Казани. Шикарная территория с хвойным лесом и рекой вдоль всего участка. (Облагораживаемая). Самая высокая точка, откуда проглядывается все село. Идеально подходит для размещения: базы отдыха, объектов для активного отдыха (рыбалка, охота, пчеловодства, пастбище подходит для разведения мелких домашних скот козы, овцы, птиц), 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. Посеяна многолетняя трава люцерна. При желании расшириться, можем предложить еще участки в данном периметре. Кадастровый номер: 16:24:000000:5099. Нужна, дополнительная информация звоните. 89698898554	РТ, Лаишевский район, с. Малая Елга	88 000	4 400 000	50	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_88_ga_snt_dnp_1_543924610
5	Продаю земельный участок 16:24:170301:311 6 гектар (сельхозназначения) находящийся в границе населенного пункта МО г. Лаишево , участок ровный находится на возвышенности , прилегающая территория переведена в ижс , ведётся активная застройка . На земельном участке есть заросшее озеро . 89587221751	РТ, Лаишевский район, в границе населенного пункта МО г. Лаишево	60 000	4 000 000	67	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_snt_dnp_23_62923545
6	ПЕРВАЯ ЛИНИЯ.Продаётся участок (СНТ, земля сельхозназначения)2.5Га Первая линия трассы Казань - Оренбург Р-239 □41км до города . □Электричество , газ рядом. □На сегодняшний день поля обслуживаются (засеиваются) □Продажа от собственника. □Местоположение: РФ.РТ Лаишевский муниципальный район. Среднедевятовское	РТ, Лаишевский район, Среднедевятовское сельское поселение	25 000	1 300 000	52	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_25_ga_snt_dnp_1_835578297

№ п/п	Текст объявления	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость руб./кв.м.	Источник информации
	сельское поселение. К Вашему вниманию предоставлен участок 2.5Га Сельхозназначения, Идеально подойдёт под ТЕПЛИЦУ, ФЕРМЕРСКОЕ ХОЗЯЙСТВО. Рядом с участком (150м) находится ТП Линии ЛЭП проходят по участку. Заезд можно организовать с двух сторон, как с трассы так и со стороны села. Участок граничит с действующей фермой и зернотоком. (Корм, техника, удобрение все рядом) Рабочих можно привлечь с посёлка.ВНИМАНИЕ: под кадастровым номером 16:24:000000:4688 два участка 2.5га (первая линия)и 3,8га.(поле)Цена указана за 2.5га , докупить второй участок -обсуждается. 89662228076					

№ 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/verkhniy-uslon/nedvizhimost/zemelnye-uchastki/prodam/selhoznaznacheniya-snt-dnp/prodaju-zemelnyy-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 сельскохозяйственного 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/nedvizhimost/zemelnye-uchastki/prodam/selhoznaznacheniya-snt-dnp/predlagaju-na-prodazhu-zemelnyy-uchastok-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 плодородная, 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-zemelnyy-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/selhoznaznacheniya-snt-dnp/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.	Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, д. Русское Макулово	278 628	245 000 000	879	https://deilo.ru/verkhniy-uslon/nedvizhimost/zemelnye-uchastki/prodam/selhoznaznacheniya-snt-dnp/prodaju-zemelnyy-uchastok-402802264367909.html?from=my

№ п/п	Текст объявления	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость земельного участка, руб.	Стоимость, руб./кв.м	Источник информации
	Коммуникации надо подводить. Торг. Рассмотрю варианты.87987297536					dnp/prodam-zemelnyj-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/zemeln-ye-uchastki/prodam/poselenij-izhs/zemelnyj-uchastok-selkhoznaznachenija-298635-kvm-verkhneuslonsk-402802264475147.html
	Максимальное значение				837	-
	Минимальное значение				733	-
	Среднее значение				829	-

12.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов

Выбор и описание ценообразующих факторов

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

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

В настоящем отчете оценивается право собственности на земельный участок.

Вторая группа факторов основана на следующих рыночных принципах оценки земли:

1. Принцип полезности. Рыночной стоимостью земли могут обладать лишь те участки земли, которые будут полезны для пользователя;
2. На оценку стоимости участка земли влияет величина спроса и предложения, имеющаяся в данный момент на земельном рынке. Известно, что предложение земли не может резко увеличиться при росте цен на нее;
3. Принцип замещения. Оценка участка земли в денежном выражении не должна быть больше величины возможных затрат на приобретение подобной недвижимости. Этот принцип лежит в основе метода сравнительных продаж;
4. Принцип ожидания. На результат оценки стоимости участка земли влияет срок и возможность получения дохода за конкретный временной период, если данный участок будет использован максимально эффективно;
5. Рыночная оценка земли зависит от целевого назначения земли, разрешенного использования.
6. На оценку стоимости земли, как и другой недвижимости, оказывает влияние фактор местоположения, подведенные коммуникации или перспектива их наличия

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

Физические характеристики. При прочих равных условиях земли с ровным рельефом, правильной формой, не заболоченные, более плодородные предлагаются на продажу по более высоким ценам. Также на стоимость участка влияет его площадь. Согласно общему правилу рынка с ростом масштаба объекта продажи стоимость единицы, в которой измеряется натуральная величина объекта оценки, снижается. Данная зависимость обусловлена следующими причинами - чем больше площадь

участка, тем больше доля неиспользуемой части земельного участка в общем массиве земель, единовременная сдача земельного участка, большей площади в аренду снижает риски арендатора в связи с возможными потерями от недозагрузки помещений, недосбора арендной платы от одного или нескольких арендаторов и т.п., а следовательно, и является менее доходной.

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

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

- 1) Финансово-правовые факторы: Вид сделки, дата сделки, условия финансирования, вид передаваемых прав, разрешенное использование;
- 2) Факторы местоположения участка на территории города: характеристика промзоны;
- 3) Локальные факторы: возможность подключения коммуникаций, наличие удобных подъездных путей, наличие Ж/Д ветки.

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

Процедура оценки включает в себя следующие 6 этапов:

- сбор информации об объекте оценки (натурный осмотр объекта и его окружения, сбор первичной информации о составе, размерах — площади, объемах и эксплуатационных характеристиках недвижимости, собеседование с представителями собственника (балансодержателя) объекта;
- изучение сделок и предложений на рынке подобных объектов для региона местоположения объекта оценки;
- анализ на наилучшее и оптимальное использование;
- использование традиционных подходов для определения стоимости объекта;
- согласование результатов и определение рыночной (справедливой) стоимости объекта;
- составление письменного отчета.

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

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

- данные о юридическом положении объекта (титул, имущественные права и сервитут);
- данные о состоянии земельного участка;
- данные о сооружениях, входящих в состав недвижимости;
- данные о районе расположения оцениваемого объекта и его непосредственном окружении, отражающие его влияние на величину стоимости объекта. Выявление намерений относительно использования в дальнейшем заключения о стоимости объекта и интересов различных сторон в оцениваемой собственности.

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

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

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

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

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

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

Обзор подходов

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

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

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

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

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

Затратный подход

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

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

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

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

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

где: PC – рыночная стоимость;

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

$I_{физ}$ – физический износ;

$I_{фун}$ – функциональный износ;

$I_э$ – экономический (внешний) износ.

Сравнительный подход.

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

Сравнительный (рыночный) подход может быть реализован тремя методами:

Метод сравнения продаж

Метод относится к сравнительному подходу.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

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

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

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

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

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

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

экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

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

Метод выделения

Метод использует принципы сравнительного и затратного подходов.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

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

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

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

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

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

расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

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

Метод распределения

Метод использует принципы сравнительного подхода.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Доходный подход

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

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

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

Метод капитализации земельной ренты

Метод использует принципы доходного подхода.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод остатка

Метод использует принципы доходного и затратного подходов.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

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

Метод предполагаемого использования

Метод использует принципы доходного и затратного подходов.

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

Выбор методов для оценки

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

Метод сравнения продаж

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

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

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

Метод выделения

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

Данный метод может хорошо подойти для участка со следующими характеристиками:

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

Участок используется наилучшим образом.

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

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

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

Метод распределения

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

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

Поэтому в рамках сравнительного подхода оценщиком использован метод сравнения продаж.

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

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

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

Метод капитализации земельной ренты

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

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

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

Учитывая результаты проведенного анализа рынка, оценщику не представляется возможным определить земельную ренту от оцениваемых земельных участков (доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли), учитывая, что аналогов для определения рыночной

стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода достаточно для определения рыночной стоимости земельных участков, оценщиком было принято решение отказаться от применения метода капитализации земельной ренты для определения рыночной стоимости земельных участков в рамках настоящего Отчета

Метод остатка

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

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

Метод предполагаемого использования

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

Метод подходит для незастроенных участков.

Учитывая результаты проведенного анализа рынка учитывая, оценщику не представляется возможным определить сумму и структуру расходов, необходимых для использования земельных участков в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования, определить величину и структуру доходов от наиболее эффективного использования земельных участков, определить величину и структуру операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельных участков, учитывая специфику оцениваемых земельных участков, учитывая, что аналогов для определения рыночной стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода достаточно для определения рыночной стоимости земельных участков, оценщиком было принято решение отказаться от применения метода предполагаемого использования для определения рыночной стоимости земельных участков в рамках настоящего Отчета.

Вывод

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

Таким образом, в настоящей оценке применятся только сравнительный подход.

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

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

Передаточные устройства оцениваются затратным подходом.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

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

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

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

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

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

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

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

Наиболее эффективное использование участка как свободного

Законодательно разрешенное использование

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

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

Физически осуществимые варианты использования

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

Финансово обоснованный вариант использования, обеспечивающий наивысшую стоимость или доходность недвижимости

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

Закключение

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

14. Расчет рыночной (справедливой) стоимости сравнительным подходом

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

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

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

Сравнительный (рыночный подход) может быть реализован двумя методами:

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

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

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

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

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

14.1. Выбор объектов-аналогов

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

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

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

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

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

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

К характеристикам сделок относятся:

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

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

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

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

- **местоположение и окружение:** Единиц сравнения для такого элемента сравнения, как место расположения и окружение, не существует, сложно также выражать эти характеристики в баллах, поскольку при этом вносится значительная доля субъективизма. Поэтому важно подобрать аналоги,

расположенные в сходных территориях и окружении, для чего нужно хорошо знать город и провести тщательный анализ.

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

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

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

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

Все предложения актуальны на дату 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.kupiprodai.ru/realty/kazan_zemlya_prodam_uchastok_35428_ga_ryadom_s_pstolbische_5921290
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.kupiprodai.ru/realty/kazan_zemlya_prodam_uchastok_v_laishevskom_rayone_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.kupiprodai.ru/realty/kazan_zemlya_zemelnyy_uchastok_5907517
4	Продаю участок идельный под базу в п.Столбище с категорией населенных 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/ndvzhimost/zemelnye-uchastki/prodam/selhoznaznacheniya-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/laishevo/ndvzhimost/zemelnnye-uchastki/prodam/selhoznaznacheniya-snt-dnp/prodaju-uchastok-385-sotok-v-peschanyh-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.kupiprodai.ru/realty/kazan_zemlya_prodaetsya_zemlya_selhoz_s_kategoriyey_naselennykh_punktov_5891633
7	Продается участок 125,3718 Га с разрешенным использованием под сельхоз в. п.Габишево Лаишевского района, но с категории поселений, хооший участок для логистического центра, идельно 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.kupiprodai.ru/realty/kazan_zemlya_prodaetsya_uchastok_5891628

№п/п	Текст объявления	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость земельного участка, руб.	Стоимость, руб./кв.м.	Источник информации
	89393143259					
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 разрешенной, 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/nedvizhimost/zemelnye-uchastki/prodam/selhoznaznacheniya-snt-dnp/prodam-402802264475418.htm?from=my
10	Продается участок с сельхоз.разрешением 988 655 кв.м. в с.Сапуголи, отличный участок под бизнес или жилое, примыкает 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/laishevo/nedvizhimost/zemelnye-uchastki/prodam/selhoznaznacheniya-snt-dnp/prodajetsa-uchastok-s-selkhoz-razreshenijem-402802264473490.htm?from=my
11	Продадим участок 1 085 970 кв.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_naznacheniya_5907459
12	Продам землю 135000 кв.м. около с.Песчаные Ковали, земли населенных пунктов, пока назначение с/х, 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/nedvizhimost/zemelnye-uchastki/prodam/promnaznacheniya/zemelnyj-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_uchastok_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_uchastok_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/zemelnye-uchastki/prodam/selhoznaznacheniya-snt-dnp/rt-jelabuzhskij-municipalnyj-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 докумнты 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-zemelnyj-uchastok-402802264361545.htm?from=my
3	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. 89655841943	РТ, Елабужский муниципальный район, Пospelовское сельское поселение	125 614	110 000 000	876	https://deilo.ru/jelabuga/nedvizhimost/zemeln-ye-uchastki/prodam/selhoznaznacheniya-snt-dnp/prodam-zu-12-5614-ga-radom-s-pospelovo-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/edvizhimost/zemelnye-uchastki/prodam/selhoznaznacheniya-snt-dnp/prodam-zemelnyj-uchastok-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-zemelnyj-uchastok-402802264372077.htm?from=my
6	Земельный участок 3,45 Га., рядом с Пospelово Елабужского района, земля сельскохозяйственное, документы на перевод в ИЖС на выходе. Собственность. Коммуникации недалеко от участка. Торг уместен. 89047600237	РТ, Елабужский муниципальный район, Пospelовское сельское поселение	34 500	33 000 000	957	https://tatarstan.kupirodai.ru/realty/kazan_zemlya_zemelnyy_uchastok_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.kupirodai.ru/realty/kazan_zemlya_selskhozaystv-ennoe_na_stadii_perevoda_v_zemli_naselenn-ye_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.kupirodai.ru/realty/kazan_zemlya_zu_shoz_naznacheniya_na_stadii_perevoda_v_zemli_izhs_64_5ga_5899314

№ п/п	Текст объявления	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость земельного участка, руб.	Стоимость руб./кв.м.	Источник информации
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/nedvizhimost/zemelnye-uchastki/prodam/selhoz-naznacheniya-snt-dnp/prodazha-zemelnogo-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/verkhne-uzlon/nedvizhimost/zemelnye-uchastki/prodam/selhoz-naznacheniya-snt-dnp/prodaju-zemelnij-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 сельскохозяйственного 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/nedvizhimost/zemelnye-uchastki/prodam/selhoz-naznacheniya-snt-dnp/predlagaju-na-prodazhu-zemelnij-uchastok-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 плодородная, 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_zemelnny_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/verkhne-uzlon/nedvizhimost/zemelnye-uchastki/prodam/selhoz-naznacheniya-snt-dnp/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/verkhne-uzlon/nedvizhimost/zemelnye-uchastki/prodam/selhoz-naznacheniya-snt-dnp/prodam-

№ п/п	Текст объявления	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость земельного участка, руб.	Стоимость, руб./кв.м	Источник информации
	Рассмотрю варианты.87987297536					zemelnyj-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/zemeln-ye-uchastki/prodam/poselenij-izhs/zemelnyj-uchastok-selkhoznaзначeniya-298635-kvm-verkhneuslons-402802264475147.html
	Максимальное значение				837	-
	Минимальное значение				733	-
	Среднее значение				829	-

14.3. Выбор единиц сравнения

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

14.4. Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов

Определение величины поправок и расчет стоимости.

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

Описание корректировок

1. Условия продажи (Совершенная сделка или предложение)

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

Корректировка подразумевала снижение цены аналога на 8%-15% при условии, что цена аналога является ценой предложения. Скидка на торг применяется по данным исследования рынка недвижимости Некоммерческой организации «СтатРиелт»:

https://statrilt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2691-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2022-goda

Ассоциация
Статриелт
некоммерческая организация

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

Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.01.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 17.01.2022 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 Statrilt

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

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

2. Дата продажи

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

3. Переданные имущественные права

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

4. Назначение

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

5. Местоположение, престижность

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

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

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

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

Таблица 14

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

79

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

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

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

Матрицы коэффициентов

Таблица 16

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

Таблица 17

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

Таблица 18

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

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

1. Площадь

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

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

Ассоциация
СтатРиелт
некоммерческая организация

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

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

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

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

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

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

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

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

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации

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

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

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

2. Коммуникации

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

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

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

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

Ассоциация
СтатРиелт
некоммерческая организация

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

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.01.2022 года

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

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

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

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

Примечания:

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

Таблица 11 Расчет стоимости земельного участка

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		мар 22	мар 22	мар 22	мар 22	мар 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
Веса			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
Дата продажи		мар 22	мар 22	мар 22	мар 22	мар 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	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
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
Дата продажи		мар 22	мар 22	мар 22	мар 22	мар 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
Передаваемые 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
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	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		мар 22	мар 22	мар 22	мар 22	мар 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

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	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.		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
Веса			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			

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Площадь	кв.м	2 737 606,0	1 253 718	1 608 500	1 850 546
Цена аналога	руб./кв. м		798	777	757
Стоимость земельного участка	руб.		1 000 000 000	1 250 000 000	1 400 000 000
Условия продажи (совершенная сделка или предложение)					
Условия продажи			предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-13,0%	-13,0%	-13,0%
Общая валовая коррекция	руб.		104	101	98
Скорректированная цена	руб.		693,94	676,10	658,18
Дата продажи		мар 22	мар 22	мар 22	мар 22
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Общая валовая коррекция	руб.		104	101	99
Скорректированная цена	руб.		694	676	658
Переданные имущественные права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	К		1,00	1,00	1,00
Общая валовая коррекция	руб.		104	101	99
Скорректированная цена	руб.		694	676	658
Категория и разрешенное использование		земли населенных пунктов - сельхозпроизводств о	земли населенных пунктов - сельхозпроизводств о	земли населенных пунктов - сельхозпроизводств о	земли населенных пунктов - сельхозпроизводств о

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Корректировка	К		1,00	1,00	1,00
Общая валовая коррекция	руб.		104	101	99
Скорректированная цена	руб.		694	676	658
Местоположение, престижность		Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение	РТ, Лаишевский муниципальный район, п.Габишево	РТ, Лаишевский муниципальный район, рядом с п.Нармонка	РТ, Лаишевский муниципальный район, рядом с.Кирби
Корректировка	К		1,00	1,23	1,23
Общая валовая коррекция	руб.		104	255	248
Скорректированная цена	руб.		694,00	829,45	807,36
Площадь		2 737 606,0	1 253 718	1 608 500	1 850 546
Корректировка	К		0,791	0,846	0,884
Общая валовая коррекция	руб.		249	382	342
Скорректированная цена	руб.		549	702	714
Коммуникации		условно свободный от коммуникаций	условно свободный от коммуникаций	условно свободный от коммуникаций	условно свободный от коммуникаций
Корректировка	%		0%	0%	0%
Общая валовая коррекция	руб.		249	382	342
Скорректированная цена	руб.		549,05	701,52	713,67
Согласование результатов					
Скорректированная цена	руб.		549,05	701,52	713,67
Общая валовая коррекция (ОВК)	руб.		248,710	382,498	341,590
Обратные значения к ОВК			0,0040	0,0026	0,0029
Веса			42,0%	27,3%	30,6%
Итого, руб./кв.м.			230,85	191,79	218,48
Средневзвешенное значение			641,0		
Итого			1 754 805 446		

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

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

Таблица 12 **Вывод о стоимости**

№ п/п	Наименование объекта/ функциональное назначение	Категория земель	Разрешенное использование	Сравнительный подход, руб.	Сравнительный подход, 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	земли населенных пунктов	для сельскохозяйственного производства	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	земли населенных пунктов	для сельскохозяйственного производства	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	земли населенных пунктов	для сельскохозяйственного производства	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	земли населенных пунктов	для сельскохозяйственного производства	291 100 000,0	710,0
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 2737606 кв.м. кадастровый номер: 16:24:090704:367, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Ланшевский муниципальный район, Кураловское сельское поселение, Песчано-Ковалинское сельское поселение	земли населенных пунктов	для сельскохозяйственного производства	1 754 805 446,0	641,0
	ИТОГО, руб.			2 880 062 386,0	

16. Согласование результатов оценки

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

16.1. Описание процедуры согласования.

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

16.2. Обоснование выбора использованных весов.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5 баллов – полное соответствие подхода критериям данного фактора.

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

Таблица 13 Расчет итоговых весовых коэффициентов

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

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

Таблица 14 **Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке**

№ п/п	Наименование объекта/функциональное назначение	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	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	не применялся	342 156 940,0	не применялся	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	не применялся	246 000 000,0	не применялся	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	не применялся	246 000 000,0	не применялся	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	не применялся	291 100 000,0	не применялся	291 100 000,0	710,0

№ п/п	Наименование объекта/ функциональное назначение	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб./кв.м.
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 2737606 кв.м. кадастровый номер: 16:24:090704:367, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Кураловское сельское поселение, Песчано-Ковалинское сельское поселение	не применялся	1 754 805 446,0	не применялся	1 754 805 446,0	641,0
	ИТОГО, руб.	не применялся	2 880 062 386,0	не применялся	2 880 062 386,0	

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

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

№ п/п	Наименование объекта/ функциональное назначение	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
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 2737606 кв.м. кадастровый номер: 16:24:090704:367, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Кураловское сельское поселение, Песчано-Ковалинское сельское поселение	1 754 805 446,0	641,0
	ИТОГО, руб.	2 880 062 386,0	

Рыночная (справедливая) стоимость составила:

2 880 062 386 рублей РФ, НДС не облагается

Два миллиарда восемьсот восемьдесят миллионов шестьдесят две тысячи триста восемьдесят шесть рублей, НДС не облагается

Исполнительный директор ООО «ЦНО «Эксперт»

Магсумов Т.Ф.

Оценщик эксперт

И.П.Носова

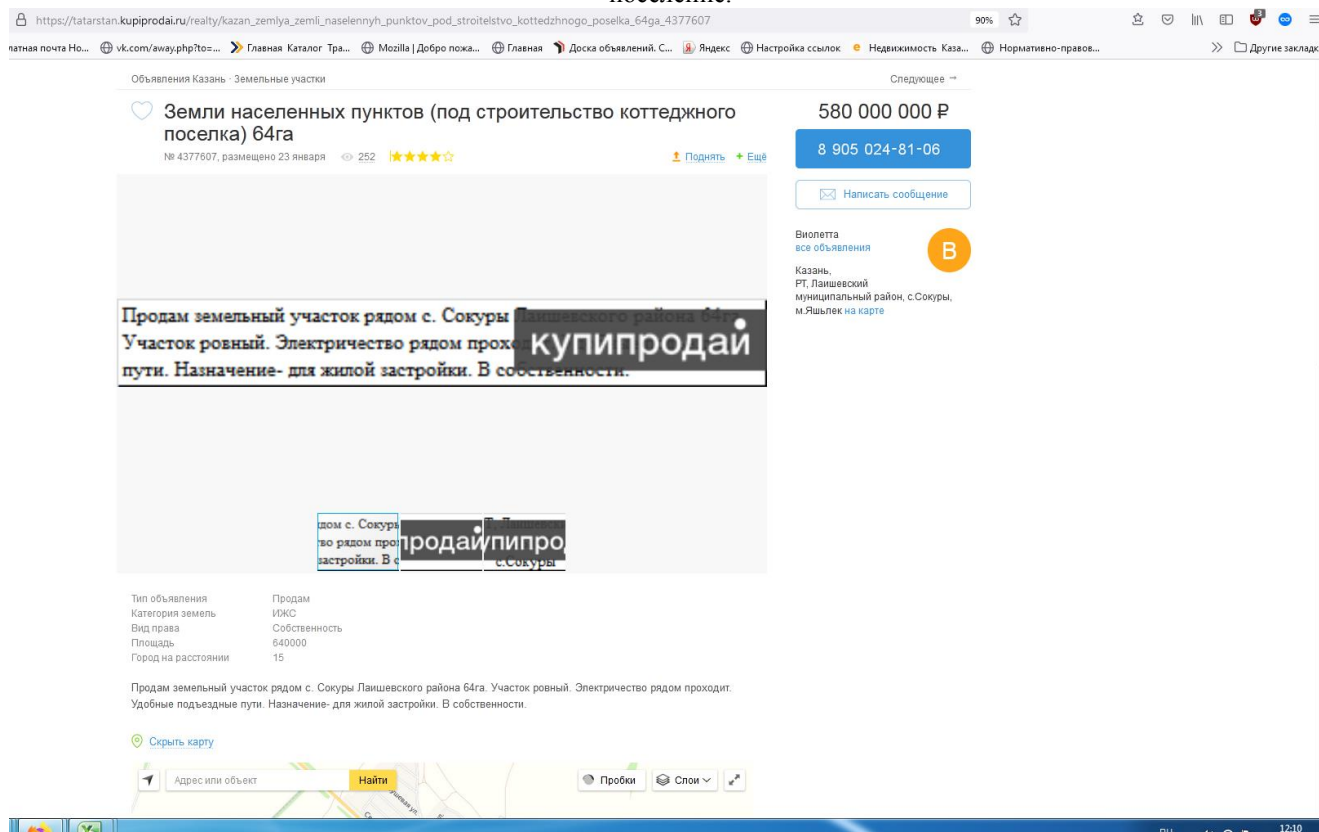


18. Приложение

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

Скриншоты объявлений о продажах земельных участков

Категория земель: населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки; адрес объектов: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район: Большекабанское сельское поселение, Песчано-Ковалинское сельское, Никольское сельское поселение, Столбищенское сельское поселение.



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

https://tatarstan.kupiproday.ru/realty/kazan_zemlya_prodam_zemelnny_uchastok_4375057

Оъявления Казань · Земельные участки

Продам земельный участок в п. Столбище

№ 4375057, размещено 28 февраля 435 ★★★★★

700 000 000 Р

8 917 886-20-33

Написать сообщение

Виктория
все объявления
Казань,
м. Суворовская
на карте

Тип объявления: Продам
Категория: земля
Вид права: ИЖС
Площадь: 812542

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

Скрыть карту

https://tatarstan.kupiproday.ru/realty/kazan_zemlya_prodam_zemelnny_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 На карте

В избранное

Нет фото

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)

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, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

ID 47781915

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

https://tatarstan.kupiprodai.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 ★★★★★ Поднять Ещё

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

https://tatarstan.kupiprodai.ru/realty/kazan_zemlya_prodaetsya_zemelnny_uchastok_v_laishevskom_rayone_pnikolskoe_4374373

https://tatarstan.kupiprodai.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 ★★★★★ Поднять Ещё

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. Столбище (ИЖС) Разрешенное использование: ижс. Дорога вблизи границ участка. Рассрочка. Возможен обмен коммерческую недвижимость городе Казани. Собственники Коммунальные недалеко от участка находятся"

Скрыть карту

https://tatarstan.kupiprodai.ru/realty/kazan_zemlya_prodam_zemelnny_uchastok_4379188

https://deilo.ru/kazan/ndvizhimost/zemelnye-uchastki/prodam/poselenij-izhs/prodaju-zemelny-uchastok-izhs-402802264355289.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 / Поселений (ИЖС)

Продаю земельный участок ИЖС в Казани

Адрес: Казань, п. Песчаные Ковали, показать на карте

Расстояние до города: 15 км Площадь: 1895.79 сот.

Продаю земельный участок ИЖС 18, 9579 га, в п. Песчаные Ковали, с. Лаишевского р-на. 15 км. от Казани/ Выгодное вложение для застройщиков и инвестиция в будущее. Рядом населенные пункты Никольское, Сокуры, Габиево, Столбище. Продаю весь участок или по частям. По частям - дорожке. Собственник.

№ 64355289, обновлено 1 сентября 2020 в 08:03

Посмотреть статистику

Свяжитесь с автором

Карина
частное лицо
в онлайн на Дейло с 22.01.2020
Профиль пользователя

Ваш email-адрес

Текст вашего сообщения

8 960 063-55-91

Написать сообщение

Поделиться с другом
Пожаловаться
Распечатать

Комментарии

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

https://tatarstan.kupiprodai.ru/realty/kazan_zemlya_prodam_zemelnny_uchastok_4393209

Земельные участки Казань (Татарстан) Найти

Тип объявления Категория права Площадь: от Площадь: до Город на рассто... Город на рассто...

Объявления Казань - Земельные участки

Следующее

продам земельный участок

№ 4393209, размещено 27 января 167 ★★★★★

195 000 000 Р

8 937 777-87-65

Написать сообщение

Елена
все объявления

Казань, РТ, Лаишевский район, с. Столбище, м. Проспект Победы на карте

Площадь: 215689

Земля 215689 кв.м. продаю для постройки коттеджного поселка. Великолепное место, рядом лес, грибные места. Документы все имеется. Коммуникации недалеко расположены, 70-80 м, земля в собственности. Приезжайте все покажу. Торг при встрече.

Скрыть карту

Адрес или объект Найти Пробки Слой

400 м

https://tatarstan.kupiprodai.ru/realty/kazan_zemlya_prodam_zemelnny_uchastok_4393209

https://tatarstan.kupiprodai.ru/realty/kazan_zemlya_zu_21ga_pod_zhiluyu_zastroyku_5889312

Объявления Казань · Земельные участки

ЗУ 21га под жилую застройку

№ 5889312, размещено 16 февраля 116 ★★★★★

195 000 000 Р

8 905 024-81-06

Написать сообщение

Викторетта
все объявления
Казань, РТ, Лаишевский муниципальный район, с Сокры, м.Яшьлек на карте

**Продается земельный участок в Лаишевском муниципальном районе, с.М.Кабаны (Земли населённых пунктов, ИЖС).
Площадь 21 Га, стоимость 195 млн.рублей. Звоните, все подробно расскажем!**

Вид права: Собственность
Площадь: 210000
Город на расстоянии: 1

Продается земельный участок в Лаишевском муниципальном районе, с.М.Кабаны (Земли населённых пунктов, ИЖС).
Площадь 21 Га, стоимость 195 млн.рублей. Звоните, все подробно расскажем!

Скрыть карту

Адрес или объект: Найти Пробки Спой

https://tatarstan.kupiprodai.ru/realty/kazan_zemlya_zu_21ga_pod_zhiluyu_zastroyku_5889312

https://deilo.ru/kazan/nedvizhimost/zemelnye-uchastki/prodam/promnaznacheniya/zemelnyj-uchastok-402802264473447.html?from=my

Земельный участок в Казани

120 000 000 Р

Лилия
частное лицо
офлайн
на Deilo с 23.01.2020
Все предложения

8 917 920-15-77

Написать сообщение

Поделиться с другом
Пожаловаться
Распечатать

Адрес: Казань, п.Песчаные Ковали, [показать на карте](#)

Расстояние до города: 10 км
Площадь: 1300 сот.

К реализации предлагается: Земельный участок, общей площадью 128 164 кв.м, КН 16.24.090703.270, категория земель: земли населённых пунктов, разрешённое использование: для жилищного строительства. Адрес местоположения: Республика Татарстан, Лаишевский район, село Песчаные Ковали.
Ближайшее окружение: С севера и юга участок граничит с двумя другими участками, на всех трёх участках первоначально планировалось строительство коттеджного посёлка. Участок имеет хорошую транспортную доступность. Одной стороной участок примыкает к дороге, ведущей к Международному аэропорту «Казань» и трассе «Казань-Оренбург». Расстояние до центра г. Казани – 24 км (30 минут на автомобиле).
Описание участка/коммуникации: Коммуникации не подведены. Ближайшее окружение – поля, природные озёра, лес. В перспективе газ, электричество.

№ 64473447, опубликовано 17 февраля 2021 в 10:56

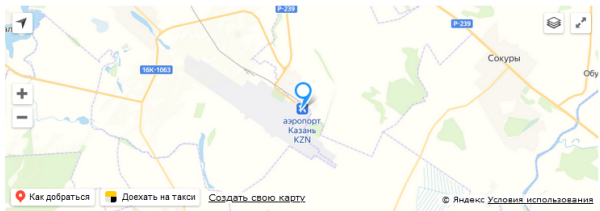
<https://deilo.ru/kazan/nedvizhimost/zemelnye-uchastki/prodam/promnaznacheniya/zemelnyj-uchastok-402802264473447.html?from=my>

https://deilo.ru/kazan/nedvizhimost/zemelnye-uchastki/prodam/poselenij-izhs/zemelnyj-uchastok-402802264356271.html?from=my

Категория - что ищем? введите текст для поиска объявлений

Недвижимость / Земельные участки / Продам / Поселений (ИЖС)

Земельный участок в Казани



150 000 000 ₽

Лилия
частное лицо
на Дейло с 23.01.2020
Все предложения

8 917 920-15-77

Написать сообщение

Адрес: Казань, РТ, Лаишевский район, д. Тарпыши, показать на карте

Расстояние до города: 30 км
Площадь: 1587 сот.

Продаю земельный участок ИЖС 15,8793 га, в д. Тарпыши Лаишевского р-на. Деревня активно застраивается. Живут люди. Недалеко лес, озеро, живописное, экологически чистое место. 15 км. от Казани, после Песчаных Ковалей. Выгодное вложение для застройщиков и инвестиции в будущее. Рядом населенные пункты Никольское, Кирби, Нармонка, Сокуры, Саламыково, Травкино, Габиево, Песчаные Ковали, Столбище. Продаю весь участок или по частям.

№ 64356271, обновлено 15 февраля 2021 в 11:11

Посмотреть статистику

Свяжитесь с автором

Лилия
частное лицо
на Дейло с 23.01.2020
Профиль пользователя

8 917 920-15-77

Ваш e-mail-адрес

Текст вашего сообщения

<https://deilo.ru/kazan/nedvizhimost/zemelnye-uchastki/prodam/poselenij-izhs/zemelnyj-uchastok-402802264356271.html?from=my>

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_izhs_1774790565

Авито Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

Земельные участки Поиск по объявлениям Казань Метро / Район / Направление

Участок 11 сот. (ИЖС)

3 200 000 ₽
290 909 ₽ за соту

8 958 722-50-82

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

ООО "Агентство "Юридический Город"
Агентство

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Татьяна

№ 1774790565, ☎ 10441 (+15)



Об участке

Площадь: 11 сот. Расстояние до центра города: 20 км

Расположение

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

Описание

Продаю участок в Лаишевском р-не с. Малые Кабаны, по Улице Советская 18а со всеми коммуникациями! Отличное место для постоянного проживания в экологически чистом месте. Рядом поселки Большие Кабаны, Усады, Столбище! Реальному покупателю торг

Сообщения

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_izhs_1774790565

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

67%

vk.com/away.php?to=... Главная Каталог Тра... Mozilla | Добро пожа... Главная Доска объявлений. С... Яндекс Настройка ссылок Недвижимость Каза... Нормативно-правов... Другие закладки

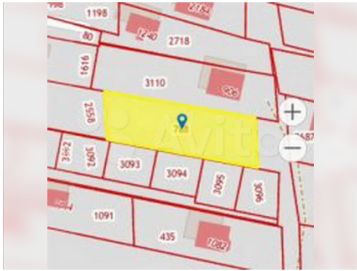
Avito Авто Недвижимость Работа Услуги Ешь

Земельные участки Поиск по объявлениям Казань Метро / Район / Напра... Найти

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

Участок 10 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Добавить зачетку 18 февраля в 19:28



3 000 000 ₽
300 000 ₽ за сотку

8 958 725-58-23

Хансый Дом
Агентство
На Avito с июля 2020

Подписаться на продавца

Контактное лицо
рекет

№ 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 продаю земельный участок 10 соток ИЖС, находится на первой линии, ровный правильной формы, коммуникации рядом с участком. Рядом поселки: Большие Кабаны, Усады, Столбищи, Бима. Звоните пожалуйста.

Сообщения

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

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

67%

vk.com/away.php?to=... Главная Каталог Тра... Mozilla | Добро пожа... Главная Доска объявлений. С... Яндекс Настройка ссылок Недвижимость Каза... Нормативно-правов... Другие закладки

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги Ешь

Земельные участки Поиск по объявлениям Казань Метро / Район / Напра... Найти

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

Участок 25 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Добавить зачетку 27 февраля в 09:21



7 500 000 ₽
300 000 ₽ за сотку

8 958 747-07-66

Валерий
Частное лицо
На Avito с мая 2013

7 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 2054016432, 2189 (+2)

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.

Похожие объявления

Сообщения

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

Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, входящие в состав сельских населенных пунктов по схеме территориального планирования Лаишевского района Республики Татарстан, перспективное разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки; адрес объектов: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район: Песчано-Ковалинское сельское, Столбищенское сельское поселение.

https://tatarstan.kupiprodai.ru/realty/kazan_zemlya_prodam_zemelnyy_uchastok_4394911

Земельные участки Казань (Татарстан) Найти

Продам Земли СХ назнач Вид права Площадь: от Площадь: до Город на расстоя Город на расстоя

Объявления Казань - Земельные участки Следующее

Продам земельный участок
№ 4394911, размещено 1 сентября 275 ★★★★★ Поднять Ещё

500 000 000 Р
8 904 760-02-37
Написать сообщение

Алина
все объявления
Казань

Тип объявления: Продам
Категория земель: Земли СХ назначения
Вид права: Собственность
Площадь: 653985
Город на расстоянии: 30

Продаю участок для икв в Лаишевском районе д.Тарпыши, участок под сельхоз, на стадии перевода под жилищ. Площадь 653985 кв.м. Коммуникации недалеко от участка, в собственности

Скрыть карту

https://tatarstan.kupiprodai.ru/realty/kazan_zemlya_prodam_zemelnyy_uchastok_4394911

https://tatarstan.kupiprodai.ru/realty/kazan_zemlya_selskohozyaystvennoe_naznachenie_na_stadii_perevoda_v_zemli_naselennykh_punktov_4393481

Земельные участки Казань (Татарстан) Найти

Продам Земли СХ назнач Вид права Площадь: от Площадь: до Город на расстоя Город на расстоя

Объявления Казань - Земельные участки Следующее

сельскохозяйственное назначение, на стадии перевода в земли населенных пунктов
№ 4393481, размещено 1 сентября 268 ★★★★★ Поднять Ещё

500 000 000 Р
8 960 063-55-91
Написать сообщение

Ангелика
все объявления
Казань

Тип объявления: Продам
Категория земель: Земли СХ назначения
Вид права: Собственность
Площадь: 596874

Продам землю в с.Сокуры Лаишевского района. Общая площадь 59.6874 Га. Земли сельхоз, но на стадии перевода в ИЖС. По схеме территориального планирования Лаишевского района данный участок входит в состав территории населенных пунктов. Газ и электричество нужно подводить, 1,5 км.

Скрыть карту

https://tatarstan.kupiprodai.ru/realty/kazan_zemlya_selskohozyaystvennoe_naznachenie_na_stadii_perevoda_v_zemli_naselennykh_punktov_4393481

https://tatarstan.kupiprodai.ru/realty/kazan_zemlya_prodam_zemelnyy_uchastok_4553034

Земельные участки Казань (Татарстан) Найти

Продам Земли СХ назнач Вид права Площадь: от Площадь: до Город на расстои Город на расстои

Объявления Казань · Земельные участки Следующее →

❤️ **продам земельный участок**
№ 4553034, размещено 28 февраля 197 ★★★★★ Поднять Ещё

400 000 000 ₽
8 960 042-56-55
Написать сообщение

Светлана
все объявления
Казань, РТ, Лаишевский район, с.Малые Кабаны на карте

Предлагаем вам земельный участок около Малых Кабанов Лаишевского района. Общая площадь 48,9632 Га. Земли сельхоз, но на стадии перевода в ИЖС. Данный участок входит в состав территории населенных пунктов. Коммуникации в шаговой доступности. Возможен торг.

Тип объявления: Продам
Категория земель: Земли СХ назначения
Вид права: Собственность
Площадь: 489632
Город на расстоянии: 10

Предлагаем вам земельный участок около Малых Кабанов Лаишевского района. Общая площадь 48,9632 Га. Земли сельхоз, но на стадии перевода в ИЖС. Данный участок входит в состав территории населенных пунктов. Коммуникации в шаговой доступности. Возможен торг.

Скрыть карту

https://tatarstan.kupiprodai.ru/realty/kazan_zemlya_prodam_zemelnyy_uchastok_4553034

https://tatarstan.kupiprodai.ru/realty/kazan_zemlya_vnimanie_prodaetsya_zu_selhoznaznacheniya_v_stolbische_456_ga_s_perspektivoy_izhs_5901064

Земельные участки Казань (Татарстан) Найти

Продам Земли СХ назнач Вид права Площадь: от Площадь: до Город на расстои Город на расстои

Объявления Казань · Земельные участки Следующее →

❤️ **Внимание! Продается з/у сельхоз. назначения в Столбище 45,6 Га с перспективой ИЖС**
№ 5901064, размещено 20 февраля 79 ★★★★★ Поднять Ещё

400 000 000 ₽
8 953 408-25-13
Написать сообщение

Закиров Альберт
все объявления
Казань

Продам земельный участок 45,5632 Га сельскохозяйственного назначения с перспективой в жилую в п. Столбище Лаишевский район. Входит в состав территории населенных пунктов. Очень перспективное место для развития коттеджного поселка. Недалеко от участка, где то 800 м. Возможен торг.

Тип объявления: Продам
Категория земель: Земли СХ назначения
Вид права: Собственность
Площадь: 455632

Продам земельный участок 45,5632 Га сельскохозяйственного назначения с перспективой в жилую в п. Столбище Лаишевский район. Входит в состав территории населенных пунктов. Очень перспективное место для развития коттеджного поселка. Недалеко от участка, где то 800 м. Возможен торг.

https://tatarstan.kupiprodai.ru/realty/kazan_zemlya_vnimanie_prodaetsya_zu_selhoznaznacheniya_v_stolbische_456_ga_s_perspektivoy_izhs_5901064

Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, входящие в состав территории необходимые для развития населенных пунктов по схеме территориального планирования Верхнеуслонского района Республики Татарстан, перспективное разрешенное использование: : размещение домов индивидуальной жилой застройки, адрес объектов: Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район: Кураловское сельское поселение. верхний услон

The screenshot shows a web browser displaying a Deilo.ru advertisement. The page title is "Продаю земельный участок в Верхнем Услоне". The price is listed as 220,000,000 RUB. The location is described as "Верхний Услон, РТ, Верхнеуслонский муниципальный район, Кураловское сельское поселение, рядом с Куралово". The area is 2569.87 сот. The ad includes a map, contact information for "Лейсан" (phone: +7 927 406-15-16), and a "Свяжитесь с автором" section.

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

The screenshot shows a web browser displaying a Deilo.ru advertisement. The page title is "Предлагаю на продажу земельный участок в Казани". The price is listed as 250,000,000 RUB. The location is described as "Казань, Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, рядом д. Макулово". The area is 3256 сот. The ad includes a map, contact information for "Аида" (phone: +7 962 563-70-14), and a "Свяжитесь с автором" section.

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

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

Земельные участки Казань (Татарстан)

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

Объявления Казань - Земельные участки Следующее →

Земельный участок

№ 4394919, размещено 28 января 189 ★★★★★

285 000 000 Р

8 917 920-15-77

✉ Написать сообщение

Лилия Казань, Верхнеуслонский на карте

Тип объявления: Продажа
Категория земель: Земли С/Х назначения
Вид права: Собственность
Площадь: 315896
Город на расстоянии: 60

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 жилищно. Очень живописное место. Земля плодородная, 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, вога цены в том районе резко растут из за близости иннополиса. В собственности. Реальному покупателю торг.

Скрыть карту

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

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

Deilo ✓ доска бесплатных объявлений Войти или Зарегистрируйтесь + Подать объявление бесплатно

Категория: Что ищем? Введите текст для поиска объявлений... Вероний Услон Найти на сайте

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

Продам землю в Верхнем Услоне

295 000 000 Р

Яна Анатольевна частное лицо в онлайн на Deilo с 06.02.2020 Все предложения

8 937 622-20-90

✉ Написать сообщение

Адрес: Верхний Услон, с. Куралово, показать на карте

Площадь: 4023 65 сот.

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.

№ 64367942, опубликовано 6 февраля 2020 в 12:31

Посмотреть статистику

Свяжитесь с автором

Яна Анатольевна частное лицо в онлайн на Deilo с 06.02.2020 Профиль пользователя

8 937 622-20-90

Ваш email-адрес

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

Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, входящие в состав площадок под жилищное строительство для постоянного населения по схеме территориального планирования Елабужского района Республики Татарстан, перспективное разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки; адрес объектов: Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Бехтеревское сельское поселение

https://deilo.ru/jelabuga/nedvizhimost/zemelnye-uchastki/prodam/selhoznaznacheniya-snt-dnp/rt-jelabuzhskij-municipalnyj-rajon-nedaleko-ot-dkhlystovo-402802264368175.html?from=... 90% ☆

Главная Каталог Тра... Mozilla | Добро пожа... Главная Доска объявлений. С... Яндекс Настройка ссылок Недвижимость Каза... Нормативно-правов... Другие закладки

Категория - что ищем? введите текст для поиска объявлений... Елабуга - Найти на сайте

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

РТ, Елабужский муниципальный район, недалеко от д.Хлыстово ☆

118 500 000 ₽

Эльвина
частное лицо
офлайн
на Дейло с 06.02.2020
Все предложения

8 939 334-94-63

Написать сообщение

Поделиться с другом
Пожаловаться
Распечатать

Как добраться Доехать на такси Создать свою карту Яндекс Улучшения использования

Адрес: Елабуга, Елабужский муниципальный район, недалеко от д.Хлыстово, показать на карте

Расстояние до города: 5 км Площадь: 145781 сот.

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

№ 64368175, обновлено 10 марта 2020 в 09:43
Посмотреть статистику

Свяжитесь с автором

Эльвина
частное лицо
офлайн
на Дейло с 06.02.2020
Профиль пользователя

Ваш e-mail-адрес

Текст вашего сообщения

8 939 334-94-63

RU 13:24 04.03.2022

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

https://deilo.ru/jelabuga/nedvizhimost/zemelnye-uchastki/prodam/selhoznaznacheniya-snt-dnp/prodam-zemelnyj-uchastok-402802264361545.html?from=my 90% ☆

Главная Каталог Тра... Mozilla | Добро пожа... Главная Доска объявлений. С... Яндекс Настройка ссылок Недвижимость Каза... Нормативно-правов... Другие закладки

Категория - что ищем? введите текст для поиска объявлений... Елабуга - Найти на сайте

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

Продам земельный участок в Елабуге ☆

115 000 000 ₽

Елена
частное лицо
офлайн
на Дейло с 29.01.2020
Все предложения

8 937 777-87-65

Написать сообщение

Поделиться с другом
Пожаловаться
Распечатать

Площадь: 1329.54 сот.

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.

№ 64361545, опубликовано 29 января 2020 в 11:33
Посмотреть статистику

Свяжитесь с автором

Елена
частное лицо
офлайн
на Дейло с 29.01.2020
Профиль пользователя

Ваш e-mail-адрес

Текст вашего сообщения

8 937 777-87-65

Отправить

Комментарии 0

Чтобы добавить свой отзыв, необходимо зарегистрироваться или войти.

Поделиться с друзьями:

RU 13:26 04.03.2022

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

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

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

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

Написать сообщение

Поделиться с другом
Пожаловаться
Распечатать

Площадь:
1256.14 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 08:28
Посмотреть статистику

Свяжитесь с автором

Аида
частное лицо
на Дейло с 23.01.2020
Профиль пользователя

8 965 584-19-43

Ваш email адрес

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

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

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

Продам Земельный участок в Казани

380 000 000 ₽

Виктория
частное лицо
на Дейло с 11.02.2020
Все предложения

8 917 886-20-33

Написать сообщение

Поделиться с другом
Пожаловаться
Распечатать

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-zemelnij-uchastok-402802264371708.html?from=my>

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

Категория - что ищем / введите текст для поиска объявления...

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

Продаю земельный участок в Елабуге

800 000 000 ₽
Торг возможен

Альберт
частное лицо
на Делло с 28.01.2020
Все предложения

8 919 649-62-67

Написать сообщение

Адрес: Елабуга, РТ, с. Лекарево, Елабужского района, показать на карте

Расстояние до города: 15 км
Площадь: 830 сот.

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.

№ 64372077, опубликовано 13 февраля 2020 в 08:39
Посмотреть статистику

Свяжитесь с автором

Альберт
частное лицо
на Делло с 28.01.2020
Профиль пользователя

Ваш email-адрес

8 919 649-62-67

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

https://tatarstan.kupiprodai.ru/realty/kazan_zemlya_zemelnyy_uchastok_v_sposelovo_4444767

купи продаи Казань Татарстан

Земельные участки

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

Объявления Казань · Земельные участки Следующее →

Земельный участок в с.Поспелово

№ 4444767, размещено 1 сентября 231 ★★★★★

33 000 000 ₽

8 904 760-02-37

Написать сообщение

Звельна
все объявления
Казань

Тип объявления: Продам
Категория земель: Земли С/Х назначения
Вид права: Собственность
Площадь: 34500
Город на расстоянии: 24

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

Скрыть карту

Адрес или объект Найти Пробки Спой

https://tatarstan.kupiprodai.ru/realty/kazan_zemlya_zemelnyy_uchastok_v_sposelovo_4444767

https://tatarstan.kupiprodai.ru/realty/kazan_zemlya_selskhozaystvennoe_na_stadii_perevoda_v_zemli_naselennyh_punktov_4581372

купипродай Казань Татарстан

Земельные участки

Казань (Татарстан)

Найти

Тип объявления Вид права Площадь: от Площадь: до Город на расстоянии Город на расстоянии

Объявления Казань - Земельные участки

сельскохозяйственное, на стадии перевода в земли населенных пунктов

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

Поднять Ещё

12 000 000 Р

8 960 063-55-91

Написать сообщение

Звельина все объявления Казань

Категория земель Вид права Площадь

Земли С/Х назначения Собственность 13240

Продается земля 1,324 Га 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

Адрес или объект Найти Пробки Спой

https://tatarstan.kupiprodai.ru/realty/kazan_zemlya_selskhozaystvennoe_na_stadii_perevoda_v_zemli_naselennyh_punktov_4581372

https://tatarstan.kupiprodai.ru/realty/kazan_zemlya_zu_shoz_naznacheniya_na_stadii_perevoda_v_zemli_izhs_645ga_5899314

купипродай Казань Татарстан

Земельные участки

Казань (Татарстан)

Найти

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

Объявления Казань - Земельные участки

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

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

Поднять Ещё

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 Категория земель Вид права Площадь Город на расстоянии

Продам Земли С/Х назначения Собственность 64500 15

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.

Скрыть карту

Адрес или объект Найти Пробки Спой

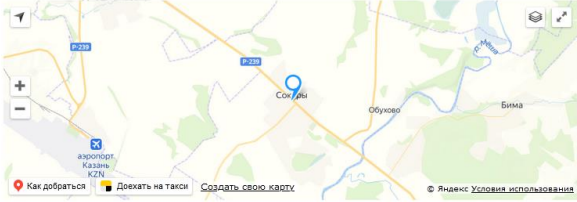
https://tatarstan.kupiprodai.ru/realty/kazan_zemlya_zu_shoz_naznacheniya_na_stadii_perevoda_v_zemli_izhs_645ga_5899314

Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, входящие в состав промышленных площадок по схеме территориального планирования Лаишевского района Республики Татарстан, перспективное разрешенное использование: - промышленные объекты, адрес объектов: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район: Большекабанское сельское поселение, Габишевское сельское поселение, Никольское сельское поселение, Столбищенское сельское поселение, Лаишевское городское поселение

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

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

Земельный участок в Казани



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
офлайн
на Дейло с 23.01.2020
[Профиль пользователя](#)

Ваш e-mail-адрес:

Текст вашего сообщения:

8 917 920-15-77

310 000 000 ₽
Торг возможен

[Написать сообщение](#)

Поделиться с другом
Пожаловаться
Распечатать

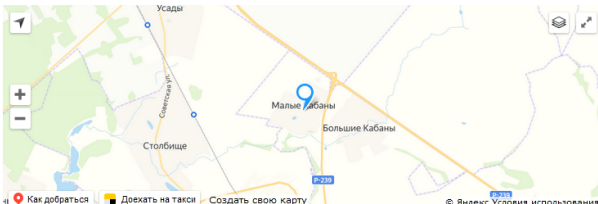
RU 13:50 04.03.2022

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

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

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

Земельный участок в Казани



Адрес: Казань, Лаишевский муниципальный район, с.Малые Кабаны, [показать на карте](#)

Расстояние до города: 10 км Площадь: 311.542 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
офлайн
на Дейло с 12.02.2021
[Профиль пользователя](#)

Ваш e-mail-адрес:

Текст вашего сообщения:

8 912 008-13-87

230 000 000 ₽
Торг возможен

[Написать сообщение](#)

Поделиться с другом
Пожаловаться
Распечатать

RU 13:54 04.03.2022

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

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

Делю ✓ доска бесплатных объявлений

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

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

Реализую зем.уч.сельхоз в Лайшевском р-не 42, 8 га

330 000 000 ₽

Расстояние до города: 60 км. Площадь: 4281.36 сот.

Реализуем земельный участок 428136 кв.м. в Лайшевском районе недалеко от с. Сокуры. Земля сельхоз, уже скоро переводится в земли промышленности. Коммуникации электричество 500 м, газ 2 км. Удобный подъезд, хорошая транспортная развязка, близость к городу Казань. Земля в собственности.

№ 54472783, обновлено 12 февраля 2021 в 15:25

Посмотреть статистику

Свяжитесь с автором

Екатерина частное лицо на Делю с 12.02.2021. Профиль пользователя. 8 960 043-61-43

Ваш email-адрес

Текст вашего сообщения

Отправить

Поделиться с другом. Пожаловаться. Распечатать.

Комментарии

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

https://tatarstan.kupiprodai.ru/realty/kazan_zemlya_zu_shoz_naznacheniya_na_stadii_perevoda_v_zemli_promyshlennosti_415ga_5883065

Земельные участки

Продам

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

Объявления Казань - Земельные участки

ЗУ с/хоз назначения (на стадии перевода в земли промышленности) 41,5га

№ 5883065, размещено 12 февраля 103 ★★★★★

320 000 000 ₽

8 912 008-13-87

Написать сообщение

Наталья все объявления. Казань, РТ, Лайшевский муниципальный район, с. Столбище на карте

Тип объявления: Продам. Категория земель: Земли С/Х назначения. Вид права: Собственность. Площадь: 415843. Город на расстоянии: 10.

Продам участок 415843 кв.м. в Лайшевском районе около Столбище, сельскохозяйственного назначения, документы уже поданы на перевод в производственное, коммуникации рядом. В собственности.

Скрыть карту

Адрес или объект. Найти. Пробки. Слон.

https://tatarstan.kupiprodai.ru/realty/kazan_zemlya_zu_shoz_naznacheniya_na_stadii_perevoda_v_zemli_promyshlennosti_415ga_5883065

https://tatarstan.kupiprodai.ru/realty/kazan_zemlya_prodam_uchastok_35ga_okolo_sstolbische_laishevskogo_rayona_4470344

купипродай Казань Татарстан [Подать объявление](#)

Земельные участки Казань (Татарстан) [Найти](#)

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

Объявления Казань - Земельные участки [Следующее](#)

Продам участок 35га около с.Столбище Лаишевского района
№ 4470344, размещено 28 февраля 308 [Поднять](#) [Ещё](#)

250 000 000 Р
8 962 563-70-14
[Написать сообщение](#)

Аида
все объявления

Казань,
около с. Столбище
Лаишевского района [на карте](#)

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

Продам участок 35,6892га около с. Столбище 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.kupiprodai.ru/realty/kazan_zemlya_prodam_uchastok_35ga_okolo_sstolbische_laishevskogo_rayona_4470344

https://tatarstan.kupiprodai.ru/realty/kazan_zemlya_zemelnyy_uchastok_prodazha_4362007

Земельные участки Казань (Татарстан) [Найти](#)

Тип объявления Земли С/Х назна Вид права Площадь: от Площадь: до Город на рассто Город на рассто

Объявления Казань - Земельные участки [Следующее](#)

Земельный участок продажа
№ 4362007, размещено 18 января 213 [Поднять](#) [Ещё](#)

50 000 000 Р
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 Столбище Лаишевского района. В собственности, ровный участок, подъезд удобный, электричество рядом 100 м.

[Скрыть карту](#)

https://tatarstan.kupiprodai.ru/realty/kazan_zemlya_zemelnyy_uchastok_prodazha_4362007

https://deilo.ru/kazan/nedvizhimost/zemelnye-uchastki/prodam/selhoznaznacheniya-snt-dnp/zemelnyj-uchastok-skh-naznachenija-402802264472757.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 с/х назначения в Казани

40 000 000 ₽
Торг возможен

Андрей
частное лицо
офлайн
на Дейло с 22.01.2020
Все предложения

8 904 760-02-37

Написать сообщение

Поделись с другом
Пожаловаться
Распечатать

Как добраться: Доехать на такси: Создать свою карту

Адрес: Казань, РТ, Лаишевский муниципальный район, рядом с п. Песчаные Ковали, показать на карте

Расстояние до города: 10 км
Площадь: 55.49 сот.

Земельный участок сельхозназначения, на стадии перевода в земли промышленности. Адрес: РТ, Лаишевский район, п. Песчаные Ковали. Общая площадь 55 490 кв. м. Рельеф ровный, в собственности. Коммуникации недалеко от участка. Торг

№ 64472757, опубликовано 12 февраля 2021 в 12:13
Посмотреть статистику

Свяжитесь с автором

Андрей
частное лицо
офлайн
на Дейло с 22.01.2020
Профиль пользователя

8 904 760-02-37

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

https://deilo.ru/kazan/nedvizhimost/zemelnye-uchastki/prodam/selhoznaznacheniya-snt-dnp/prodaju-zemelnyj-uchastok-4-8569-ga-peschanyje-kovali-402802264387061.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)

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

40 000 000 ₽
Торг возможен

Олеся
частное лицо
офлайн
на Дейло с 22.01.2020
Все предложения

8 904 760-02-37

Написать сообщение

Поделись с другом
Пожаловаться
Распечатать

Расстояние до города: 25 км
Площадь: 485.69 сот.

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

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

Свяжитесь с автором

Олеся
частное лицо
офлайн
на Дейло с 22.01.2020
Профиль пользователя

8 904 760-02-37

Ваш email-адрес

Текст вашего сообщения

Отправить

Комментарии

Чтобы добавить свой отзыв, необходимо зарегистрироваться или войти

https://deilo.ru/laishevo/ndvzhimost/zemelnye-uchastki/prodam/poselenij-izhs/prodaju-zemelnyj-uchastok-402802264473408.html?from=my

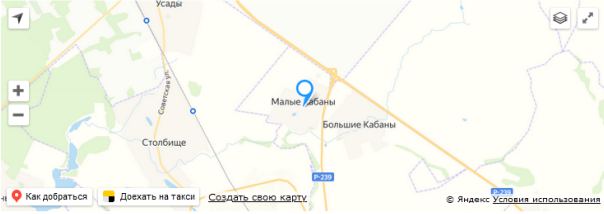
Deilo ✓ доска бесплатных объявлений

Войдите или Зарегистрируйтесь + Подать объявление бесплатно

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

Недвижимость / Земельные участки / Продам / Поселений (ИЖС)

Продаю земельный участок в Лайшево



Адрес: Лайшево, РТ, Лайшевский муниципальный район, рядом с. Малые Кабаны, [показать на карте](#)

Расстояние до города: 10 км
Площадь: 315.2 сот

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

№ 64473408, обновлено 17 февраля 2021 в 10:13

[Посмотреть статистику](#)

Свяжитесь с автором

Айнур
частное лицо
офлайн
на Дейло с 07.02.2020
[Профиль пользователя](#)

8 908 348-78-78

Ваш email-адрес

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

https://deilo.ru/laishevo/ndvzhimost/zemelnye-uchastki/prodam/selhoznaznacheniya-snt-dnp/zemelnyj-uchastok-402802264381032.html?from=my

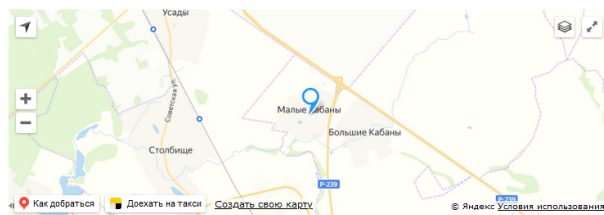
Deilo ✓ доска бесплатных объявлений

Войдите или Зарегистрируйтесь + Подать объявление бесплатно

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

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

Земельный участок в Лайшево



Адрес: Лайшево, п.Б. Кабаны, [показать на карте](#)

Площадь: 13569.82 сот

Предлагаем выгодное инвестиционное вложение земельный участок в Лайшевском районе около п.Б.Кабаны под промышленную площадку, земля переводится из сельхозки, документы поданы. Коммуникации недалеко от участка примерно 400 м. Местоположение очень хорошее, пригород г.Казани. В собственности

№ 64381032, опубликовано 20 февраля 2020 в 14:13

[Посмотреть статистику](#)

Свяжитесь с автором

Яна Анатольевна
частное лицо
офлайн
на Дейло с 06.02.2020
[Профиль пользователя](#)

8 937 622-20-90

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

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

Deilo ✓ доска бесплатных объявлений

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 ₽

Лилия
частное лицо
на Дейло с 23.01.2020
Все предложения

+7 917 920-15-77

Написать сообщение

Поделиться с другом
Пожаловаться
Распечатать

Адрес: Казань, РТ, Лаишевский муниципальный район, рядом с с. Столбище, [показать на карте](#)

Расстояние до города: 10 км Площадь: 11100 сот

Продается земельный участок 1111 520 кв.м. Лаишевском с. Столбище Земля сельхоз, уже скоро переведется в земли промышленности. Электричество и газ недалеко. Удобный круглогодичный подъезд, хорошая транспортная развязка. Земля в собственности. Торг

№ 64474000, опубликовано 20 февраля 2021 в 18:25
[Посмотреть статистику](#)

Свяжитесь с автором

Лилия
частное лицо
на Дейло с 23.01.2020
офлайн [Профиль пользователя](#)

+7 917 920-15-77

Ваш email-адрес

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

https://tatarstan.kupiprodai.ru/realty/kazan_zemlya_uchastok_imeet_udachnoe_logisticheskoe_raspolozenie_okolo_trassy_ryados_s_stolbischami_4515928

Продам Земли СНХ назначен Вид права Площадь: от Площадь: до Город на расстоянии Город на расстоянии

Объявления Казань - Земельные участки Следующее

Участок имеет удачное логистическое расположение около трассы рядом с Столбичами

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

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

947 038 300 Р

8 999 157-30-97

Написать сообщение

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

https://tatarstan.kupiprodai.ru/realty/kazan_zemlya_uchastok_imeet_udachnoe_logisticheskoe_raspolozenie_okolo_trassy_ryados_s_stolbischami_4515928

Земельный участок с кадастровым № 16:24:090704:352, общей площадью 498 787 кв.м., категория земель - земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение.

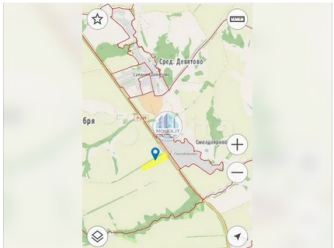
https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_1246_ga_snt_dnp_2330221214

Земельные участки - Купить - Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП)

Участок 12,46 га (СНТ, ДНП)

7 999 000 Р
8 419 Р за сотку

Добавить в избранное Добавить записку 17 февраля в 10:21



8 958 745-63-48

Написать сообщение
Отправлено около 30 минут

MONOLIT агентство недвижимости
Агентство
На Avito с марта 2017

Подписаться на продавца

Частное лицо
Валерий Владимиров

№ 2330221214, 12 (14)

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

Расположение
Республика Татарстан, Лaishevский р-н, Александровское сельское поселение [Показать карту](#)

Описание
Арт. 25570237.
В Лaishevском районе Республики Татарстан в 40 км от черты города Казань продается земельный участок.
Расположение: Лaishevский муниципальный район, Александровское сельское поселение, напротив деревни Смолядиново.
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

Сообщения

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

Земельные участки - Купить - Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП)

Участок 10 га (СНТ, ДНП)

8 000 000 Р
8 000 Р за сотку

Добавить в избранное Добавить записку 11 февраля в 20:17



8 968 288-67-37

Написать сообщение
Отправлено за последний час

МАРИТ
Частное лицо
На Avito с августа 2014

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1215698646, 10 (1)

Об участке
Площадь: 1000 сот.

Расположение
Республика Татарстан, Лaishevский р-н, Лaishevo, пп. Деревня [Показать карту](#)

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

Поделиться

Сообщения

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
2 820 Р за сотку

8 986 710-60-03

Написать сообщение

Александр
Частное лицо
На Авито с августа 2014

Подписаться на продавца

№ 1330834685, 789 (+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 установкой ГРП, рядом с участком проходит ЛЭП. Выход на участок возможен как через поселок, так и с межпоселковой асфальтированной автодороги. Расстояние от Казани (РКЗ) до участка 40 км., расстояние до Лаишево 8 км. Месторасположение участка и его характеристики предполагают высокую инвестиционную привлекательность, в случае реализации девелоперского проекта.

Сообщения

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

Земельный участок общей площадью 27 453 кв.м., категория земель - земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, с.Малые Кабаны.

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

Участок 8,8 га (СНТ, ДНП)

4 400 000 Р
5 000 Р за сотку

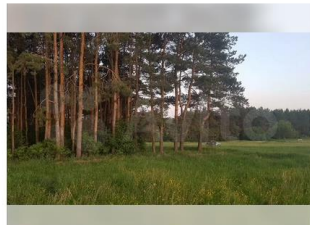
8 969 889-85-54

Написать сообщение

Ильсур
Частное лицо
На Авито с февраля 2019

Подписаться на продавца

№ 1543924610, 2110 (+1)




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

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

Описание
Продается участок 8 га, земли сельскохозяйственного назначения (СНТ, ДНП), Оренбургский тракт, 59 км от Казани. Широкая территория с хвойным лесом и рекой вдоль всего участка. (Облагораживаемая). Самая высокая точка, 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, гуси), элитарных и других объектов, либо просто в качестве вложения средств. На участке растут (ягоды, грибы, лекарственные травы) Коммуникации рядом с участком. Право собственности - зарегистрировано. Часть земли ежегодно обрабатывается. Посевная многолетняя трава люцерны. При желании расширяться, можем предложить еще участки в данном периметре. Кадастровый номер: 16:24:000000:5099. Нужна, дополнительная информация звоните.

Сообщения

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

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







СЕРТИФИКАТ

К ДОГОВОРУ № 433-548-11141721

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Настоящий Сертификат подтверждает факт того, что ответственность Страхователя застрахована по Договору страхования № 433-548-11141721 от «09» ноября 2021 г. (далее – Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком на условиях, содержащихся в Договоре страхования. Данный Сертификат не является Сертификатом в понимании статьи 940 Гражданского Кодекса РФ.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Общество с ограниченной ответственностью "Центр независимой оценки «Эксперт»"
Юридический адрес: 420061, РТ, г. Казань, ул. Нахимова, дом 1А, офис 337
ИНН: 166008370

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

Объектом страхования являются не предусмотренные законодательством Российской Федерации возмещения ущерба, причиненного Страхователю в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности (далее – Оценка), включая причинение вреда личности, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиком, заключающим со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и иных нормативных актов, а также в результате нарушения Страхователем (оценщиком, заключающим со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, установленных законодательством Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартами и правилами оценочной деятельности.

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности. Страховым случаем также является возмещение у Страхователя расходов на защиту при ведении дела в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

ТРЕТЬИ ЛИЦА:

Третьими лицами по Договору страхования являются:
- Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;
- Иные третьи лица, которых могут быть привлечены Страхователем (обязанности, возникающие со Страхователем по трудовому договору) в области деятельности.

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

С «09» ноября 2021 года по «09» ноября 2023 года, обе даты включительно.

СТРАХОВАЯ СУММА:

Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по всем страховым случаям устанавливается в размере 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей, в том числе: Страховая сумма (лимит ответственности) по одному страховому случаю устанавливается в размере 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

ФРАНКИЗА:

По Договору страхования франшиза не устанавливается.

ПРОЧЕ УСЛОВИЯ:

В соответствии с условиями Договора страхования 433-548-11141721 от «09» ноября 2021 г.

СТРАХОВЩИК:

Страховое публичное акционерное общество «Ингострах»
117997, Россия, Москва, ул. Патришная, д.12, стр.2

Наименование отчета страхования
Специальный расчет убытков СЦАО «Ингострах»
В Республике Татарстан (Татарстан)
Доверенность № 8 от 15.07.2023 г.
Директор
О.А. Суворов
03.11.2023 г.

Место выдачи: г. Казань
117997, Россия, Москва, ГСП-7, ул. Патришная, д.12, стр.2
Тел.: +7 (495) 985 77 77
Факс: +7 (495) 985 77 77
www.ingos.ru, E-mail: info@ingos.ru
Телесекс: 411144 INGS RU, 412442 INGS RU



СЕРТИФИКАТ

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 433-548-096669/21

Настоящий Сертификат подтверждает факт того, что ответственность Страхователя застрахована по Договору страхования № 433-548-096669/21 от «29» сентября 2021 г. (далее – Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком на условиях, содержащихся в Договоре страхования. Данный Сертификат не является Сертификатом в понимании статьи 940 Гражданского Кодекса РФ.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Носова Ирина Петровна
Паспортные данные: серия 8803, номер 663451, выдан Морянского района Республики Марий Эл от 04.02.2004 г.
Адрес регистрации: РТ, г. Казань, ул. Халикова, дом 45А, кв. 122

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

Объектом страхования по Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

По Договору страхования страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки и правил оценочной деятельности, установленных саморегулирующей организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент заключения ущерба.

Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

ТРЕТЬИ ЛИЦА:

Третьими лицами по Договору страхования являются:
- Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;
- Иные третьи лица, которых могут быть привлечены Страхователем (обязанности, возникающие со Страхователем по трудовому договору) в области деятельности.

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

С «09» октября 2021 года по «09» октября 2022 года, обе даты включительно.

СТРАХОВАЯ СУММА:

Страховая сумма по Договору страхования устанавливается в размере: 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.

ФРАНКИЗА:

По Договору страхования франшиза не устанавливается.

ПРОЧЕ УСЛОВИЯ:

В соответствии с условиями Договора страхования № 433-548-096669/21 от «29» сентября 2021 г.

СТРАХОВЩИК:

Страховое публичное акционерное общество «Ингострах»
117997, Россия, Москва, ул. Патришная, д.12, стр.2

Заместитель директора филиала СЦАО «Ингострах»
В Республике Татарстан (Татарстан)
Доверенность № 1 от 15.07.2023 г.
Директор
Е.В. Громова
29 сентября 2021 г.

117997, Россия, Москва, ГСП-7, ул. Патришная, д.12, стр.2
Тел.: +7 (495) 985 77 77
Факс: +7 (495) 985 77 77
www.ingos.ru, E-mail: info@ingos.ru
Телесекс: 411144 INGS RU, 412442 INGS RU

ФГИС ЕГРН		
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:		
(рек. объект недвижимости)		
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 ____	Всего разделов: ____
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		
Раннее 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, Бекетовское сельское поселение		
Площадь: 510682 +/- 250 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.: 32826638.96		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: 16:18-000000-1618		
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		
полное наименование должности	подпись	ФГИС ЕГРН
М.П.		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости		
Сведения о характеристиках объекта недвижимости		
Земельный участок:		
(рек. объект недвижимости)		
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 ____	Всего разделов: ____
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 инженере: Хабидуллин Ильдар Ибрагимович №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, иной зоны: данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, объектов угодий, лесничества, асепарков: 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		
полное наименование должности	подпись	ФГИС ЕГРН
М.П.		

Лист 1

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

Земельный участок	
(из объекта недвижимости)	
Лист № Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
23.03.2022 № 99/2022/456844919	
Кадастровый номер:	16:18-060301-821
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 надела земли в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства насаемого дома с целью 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 (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	
(из объекта недвижимости)	
Лист № Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
23.03.2022 № 99/2022/456844919	
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:	
вид:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	13.03.2018
номер государственной регистрации:	16:18-060301-821-16/032/2018-3
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 Закрытого паевого инвестиционного фонда "Ак Барс-Горизонт" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев паев, ИНН: 1435126890
основание государственной регистрации:	Правками доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Ак Барс-Горизонт" №04082009 от 04.08.2009
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5. Выявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о отражении в отозвании зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о наличии 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 отозвании 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

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 № 99/2022/456809568			
Кадастровый номер:		16:15-090401-470	

Номер кадастрового квартала:	16:15-090401
Дата присвоения кадастрового номера:	03.12.2008
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 16-16-11/01/2008-443
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Верненский муниципальный район, Кураловское 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:	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.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(за объект недвижимости)			
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____
23.03.2022 № 99/2022/456809568			
Кадастровый номер:		16:15-090401-470	

Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	для сельскохозяйственного производства
Сведения о кадастровом 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, охотничьих угодий, лесничества, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территорий, 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			
(реквизиты недвижимости)			
Лист №	Реквизит 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов
23.03.2022 № 99/2022/456809568			
Кадастровый номер:		16:15:090401-470	
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 накладываются в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного 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 земельного участка:		данные отсутствуют	
Статус земли об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные неактуальными». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.	
Получатель выписки:		Лявсан 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			
(реквизиты недвижимости)			
Лист №	Реквизит 2	Всего листов раздела 2	Всего разделов
23.03.2022 № 99/2022/456809568			
Кадастровый номер:		16:15:090401-470	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 16-16-1/2013/2013-579 от 13.01.2014	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	13.01.2014	
	номер государственной регистрации:	16-16-1/2013/2013-579	
	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 публичного инвестиционного реального фонда "Ак Барс - Горизонт" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев паев, ИНН: 1435126890	
основание государственной регистрации:			
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
5.	Заволаемые в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о изъятии 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.	Приватизация и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель:		

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			
(из объекта недвижимости)			
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
23.03.2022 № 99/2022/456868914			
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:	устанавливаю относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Верхоусловский муниципальный район, Курловское сельское поселение		
Площадь:	328000 +/- 3011 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:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия или иного юридического лица:	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	
(из объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____
23.03.2022 № 99/2022/456868914	Всего разделов: _____
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	инициалы, фамилия
М.П.	

Раздел 1

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

Земельный участок		
(реквизиты выписки)		
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1 - _____
23.03.2022 № 99/2022/45688914		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		16:15:090401-471
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 срысального 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 неиспользуемые». 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.	

Раздел 2

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

Земельный участок		
(реквизиты выписки)		
Лист № _____	Раздела 2	Всего листов раздела 2 - _____
23.03.2022 № 99/2022/45688914		Всего разделов: _____
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, № 16-16-1700172013-582 от 13.01.2014
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	13.01.2014
	номер государственной регистрации:	16-16-1700172013-582
	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 - Горизонт" 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
	основание государственной регистрации:	
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5.	Записанные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о выражении в отозвании 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.	Приватизация и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель:	

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			
(реквизиты недвижимости)			
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <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, Верхнеуслонский муниципальный район, Кураловское сельское поселение, тер. Пашевые земли, д/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		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			
(реквизиты недвижимости)			
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
23.03.2022 № 99/2022/45682/2040			
Кадастровый номер:		16:15:090401:472	

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, 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 изменения 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			
(объект недвижимости)			
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____
23.03.2022 № 99/2022/456812048		Всего листов выписки: _____	
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 находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного 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 неэквивалентные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Яковлев Станислав Юрьевич		
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

Раздел 2

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

Земельный участок	
(объект недвижимости)	
Лист № _____	Раздела 1
Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____
23.03.2022 № 99/2022/456812048	
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, № 16-16-1/2013/2013-583 от 13.01.2014
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	13.01.2014
номер государственной регистрации:	16-16-1/2013/2013-583
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 Закрытого паевого инвестиционного фонда "Ак Барс - Горизонт" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев паев, 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 выражении в отозвании 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 поступлений, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель:	

Раздел 1

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

Земельный участок		
(реквизиты выписки)		
Лист № _____	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
23.03.2022 № 99/2022/456774064		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		16:24:090704:367
Категория земель:	Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:	Для ведения сельскохозяйственного производства	
Сведения о кадастровом инженере:	Зинатуллина Дилера Халимовна №16-11-350	
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, 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 изменения 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		
(реквизиты выписки)		
Лист № _____	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
23.03.2022 № 99/2022/456774064		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		16:24:090704:367
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 выданных в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного 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:	Посредством данного земельного участка обеспечен доступ к земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 16:24:090704:2661. Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные неиспользуемые». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствуют. 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	
(реквизиты недвижимости)	
Лист № _____	Всего листов раздела 1: _____
Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
23.03.2022 № 99/2022/0456774064	
Кадастровый номер: 16:24-090704-367	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 16-16-01/274/2013-897 от 17.09.2013
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	17.09.2013
номер государственной регистрации:	16-16-01/274/2013-897
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 реального фонда "Аи Барс -Горизонт" 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
основание государственной регистрации:	
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5. Законные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о взыскании и отозвании 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. Приобретения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничении права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель:	