



ЭКСПЕРТ

ОЦЕНКА · ЭКСПЕРТИЗА · КОНСАЛТИНГ

ООО «ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ОЦЕНКИ «ЭКСПЕРТ»

ИНН 1660085370, КПП 166001001
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 №22-АБК/22

рыночной (справедливой) стоимости стоимости земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), общая площадь 70000 кв.м., кадастровый номер 16:24:150303:266; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, МО г.Казань, г.Казань

Объект оценки:	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), общая площадь 70000 кв.м., кадастровый номер 16:24:150303:266; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, МО г.Казань, г.Казань
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:	с 25.04.2022г. по 25.04.2022г.
Дата составления отчета:	25.04.2022г.
Дата определения стоимости объекта оценки:	25.04.2022г.
Порядковый номер отчета:	22-АБК/22

Казань-2022г.

Генеральному Директору
ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У.
ЗПИФ недвижимости «АНКОР – фонд недвижимости»
Гайзатуллин Р.Р.

Уважаемый Рамиль Ринатович!

На основании Договора №ПИФ/686/311011-Э от 31.10.2011г. специалисты ООО «ЦНО «Эксперт» провели оценку рыночной (справедливой) стоимости земельных участков, расположенных по адресу: Республика Татарстан, МО г.Казань, г.Казань.

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 «25» Апреля 2022г.

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 – «25» Апреля 2022г., составляет:

№ п/п	Наименование объекта	Площадь, кв.м.	Рыночная (справедливая) стоимость земельного участка, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость 1 кв.м., руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), общая площадь 70 000 кв.м., кадастровый номер 16:24:150303:266; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, МО г.Казань, г.Казань	70 000,0	64 050 000,0	915,0
	Итого		64 050 000,0	

Рыночная (справедливая) стоимость:

64 050 000 рублей РФ

Шестьдесят четыре миллиона пятьдесят тысяч рублей РФ

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.....	3
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	5
1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	5
1.2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	5
1.3. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	5
2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	6
3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
3.1. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	6
3.2. ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ, УЧИТЫВАЕМЫЕ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	6
3.3. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ	7
3.4. ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ (ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ).....	7
3.5. ОГРАНИЧЕНИЯ, СВЯЗАННЫЕ С ПРЕДПОЛАГАЕМОМ ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	7
3.6. ВИД СТОИМОСТИ	7
3.7. ДАТА ОЦЕНКИ.....	8
3.8. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ УСЛОВИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА	8
3.9. ИНАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ПРЕДУСМОТРЕННАЯ ФЕДЕРАЛЬНЫМИ СТАНДАРТАМИ ОЦЕНКИ	8
3.10. СРОК ЭКСПОЗИЦИИ	8
3.11. ОСОБЕННОСТИ ПРОВЕДЕНИЯ ОСМОТРА ОБЪЕКТА	8
3.12. ПРЕПЯТСТВИЯ К ОСМОТРУ ОБЪЕКТА	8
3.13. ОСОБЕННОСТИ ПРОВЕДЕНИЯ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЛИБО ОСНОВАНИЯ, ОБЪЕКТИВНО ПРЕПЯТСТВУЮЩИЕ ПРОВЕДЕНИЮ ОСМОТРА ОБЪЕКТА, ЕСЛИ ТАКОВЫЕ СУЩЕСТВУЮТ	8
3.14. НЕОБХОДИМОСТЬ ПРИВЛЕЧЕНИЯ ОТРАСЛЕВЫХ ЭКСПЕРТОВ (СПЕЦИАЛИСТОВ, ОБЛАДАЮЩИХ НЕОБХОДИМЫМИ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМИ КОМПЕТЕНЦИЯМИ В ВОПРОСАХ, ТРЕБУЮЩИХ АНАЛИЗА ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ).....	8
4. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	8
5. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	9
6. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	9
6.1. СВЕДЕНИЕ О ЗАКАЗЧИКЕ- ЮРИДИЧЕСКОЕ ЛИЦО.	9
6.2. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, ЗАКЛЮЧИВШЕМ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР С ОЦЕНЩИКОМ.....	9
6.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	9
6.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ.....	10
7. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ).....	10
8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	11
9. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
10. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	12
11. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
11.1. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, СВЕДЕНИЯ ОБ:	16
11.1.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА	16
11.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	16
11.3. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
11.4. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	16

11.5. В ОТНОШЕНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО ЮРИДИЧЕСКОМУ ЛИЦУ- РЕКВИЗИТЫ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА И БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА (СТ.11 ФЗ-135).	30
12. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	30
13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	37
ОБЗОР ПОДХОДОВ.....	38
14. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	45
14.1. ВЫБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ	46
14.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И КАЖДОГО ОБЪЕКТА-АНАЛОГА ПО ВСЕМ ЭЛЕМЕНТАМ СРАВНЕНИЯ	46
14.3. ВЫБОР ЕДИНИЦ СРАВНЕНИЯ.....	48
15. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	52
15.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ.	52
15.2. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ВЕСОВ.	52
16. ОБЩЕЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	54
17. ПРИЛОЖЕНИЕ.....	55

1. Основные факты и выводы

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объектами оценки является земельный участок, расположенный по адресу: Республика Татарстан, МО г.Казань, г.Казань по состоянию на «25» Апреля 2022г. Точное описание объектов оценки представлено в разделе в разделе 11 данного Отчета об оценке.

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

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

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

№	Наименование	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
	Веса	0 %	0 %	100 %	
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), общая площадь 70000 кв.м., кадастровый номер 16:24:150303:266; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, МО г.Казань, г.Казань	не применяется	не применяется	64 050 000,0	64 050 000,0

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

В результате выполненных работ оценщики пришли к выводу, что рыночная (справедливая) стоимость земельного участка, расположенного по адресу: Республика Татарстан, МО г.Казань, г.Казань составляет:

Таблица 2 *Итоговая стоимость*

№ п/п	Наименование объекта	Площадь, кв.м.	Рыночная (справедливая) стоимость земельного участка, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость 1 кв.м., руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), общая площадь 70000 кв.м., кадастровый номер 16:24:150303:266; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, МО г.Казань, г.Казань	70 000,0	64 050 000,0	915,0
	Итого		64 050 000,0	

Рыночная (справедливая) стоимость:

64 050 000 рублей РФ

Шестьдесят четыре миллиона пятьдесят тысяч рублей РФ

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)

- Объектом оценки является земельный участок, расположенные по адресу: Республика Татарстан, МО г.Казань, г.Казань по состоянию на «25» Октября 2022г.

Таблица 3 Характеристика земельных участков

№ п/п	Наименование объекта/ функциональное назначение	Площадь участка, м2	Описание земельного участка			
			Права на земельный участок	Кадастровый номер	Категория земель	Разрешенное использование
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), общая площадь 70000 кв.м., кадастровый номер 16:24:150303:266; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, МО г.Казань, г.Казань	70 000	общая долевая собственность	16:24:150303:266	земли населенных пунктов	индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства)

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

- Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 10.08.2018г. 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, входящих в состав объекта оценки, не могут использоваться в сочетании с любой другой оценкой и являются недействительными, если используются таким образом;
- Владение этим Отчётом или его копией не влечёт за собой права на его опубликование целиком или по частям;
- Оценщик в дальнейшем не обязан давать какие-либо консультации, показания или присутствовать в суде по вопросам данного имущества, если соглашение об этом не было достигнуто предварительно;
- Ни весь Отчёт, ни любая его часть (особенно выводы, имеющие отношение к стоимости, информация о личности Оценщика или фирмы, с которой оценщик связан) не могут разглашаться публично или в СМИ без предварительного письменного согласия Оценщика.

3.6. Вид стоимости

В рамках настоящей оценки определялась рыночная стоимость.

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

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

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

3.7.Дата оценки

Датой проведения стоимости объектов оценки является «25» Апреля 2022 года. Работы по определению рыночной (справедливой) стоимости объекта проводились в период с «25» Апреля 2022 года по «25» Апреля 2022 года. Дата составления отчета «25» Апреля 2022г.

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

Отсутствуют.

3.9. Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки

Отсутствует.

3.10. Срок экспозиции

Не рассчитывался.

3.11. Особенности проведения осмотра объекта

Отсутствуют.

3.12. Препятствия к осмотру объекта

Осмотр проводился 25.04.2022г., препятствий не имелось.

3.13. Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют

Отсутствуют.

3.14. Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении 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 25.04.2022г.

Оценщик


Носова И.П.

5. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

Таблица 4 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	420012, Республика Татарстан, г.Казань, ул.Н.Ершова, д.1А, офис 337
Почтовый адрес	420012, Республика Татарстан, г.Казань, ул.Н.Ершова, д.1А, 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 301018100000000000805, 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. по направлению «Оценка недвижимости»
Информация о членстве в саморегулируемой организации	Свидетельство о членстве в Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» №1757, 23.01.2019г.

оценщиков	(Регистрационный номер 1757, включен в реестр членов 17.08.2015г.)
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	Сертификат №433-548-096669/21 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:

- Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 10.08.2018г.. выдан Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан.

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 1

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.).

Используемая терминология:

Общие понятия и определения, обязательные к применению в соответствии с ФСО-1 разд. II и ФСО-2 (пп. 7-10)

1. К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.
2. Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки
3. Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
4. Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке
5. Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке
6. Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за

- исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное
7. При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки
 8. При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.
 9. При проведении экспертизы отчета об оценке осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки
 10. Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним
 11. При определении рыночной (справедливой) 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.
 12. Рыночная стоимость 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.
 13. 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.
 14. Ликвидационная стоимость (определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. Учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца отчуждать объект на условиях, не соответствующих рыночным.)
 15. Кадастровая стоимость (определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. в частности определяется для целей налогообложения)
 16. Недвижимость (ст. 130 ГК РФ) - к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

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

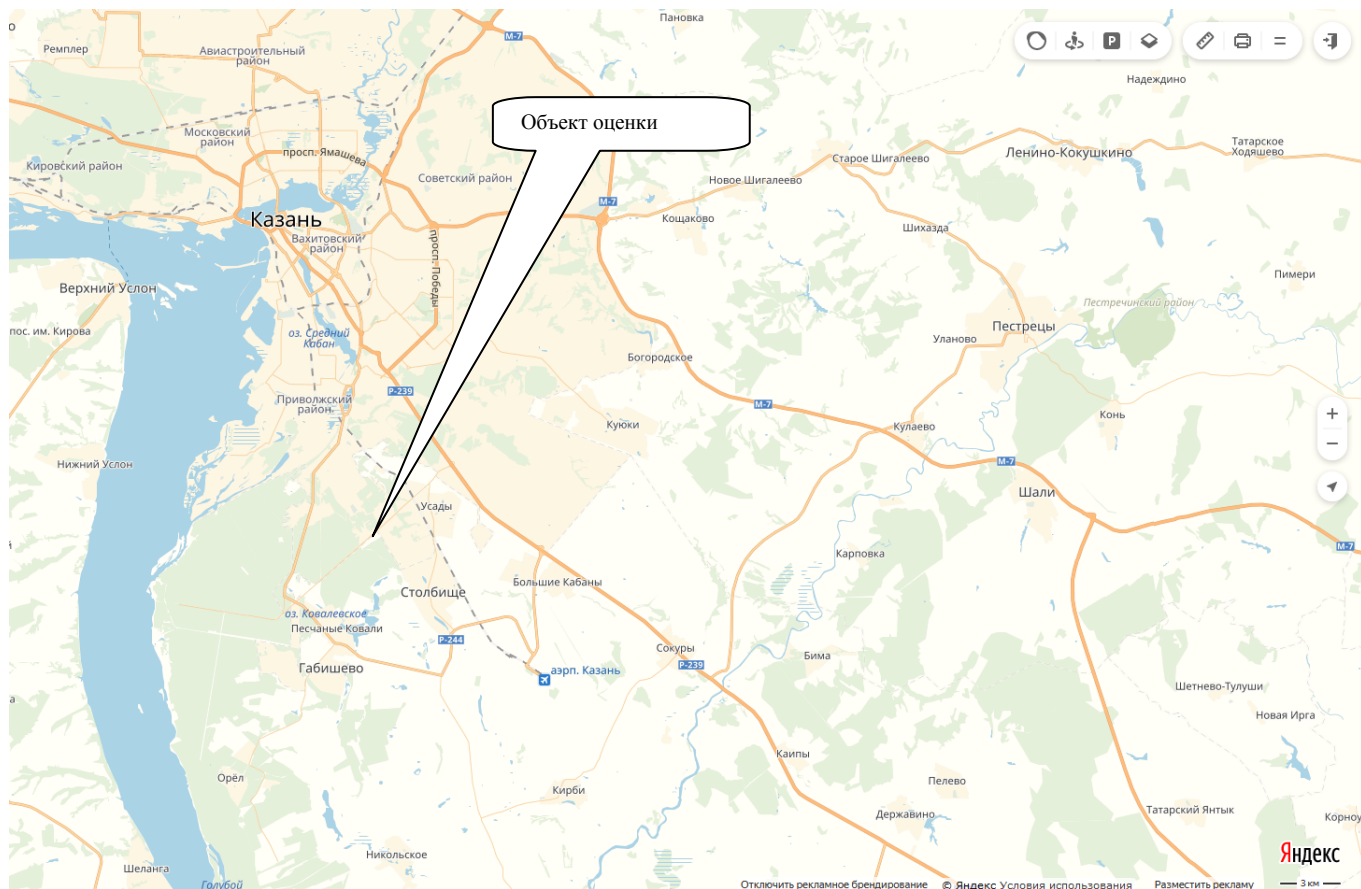


Рис. 11.7. Схема расположения

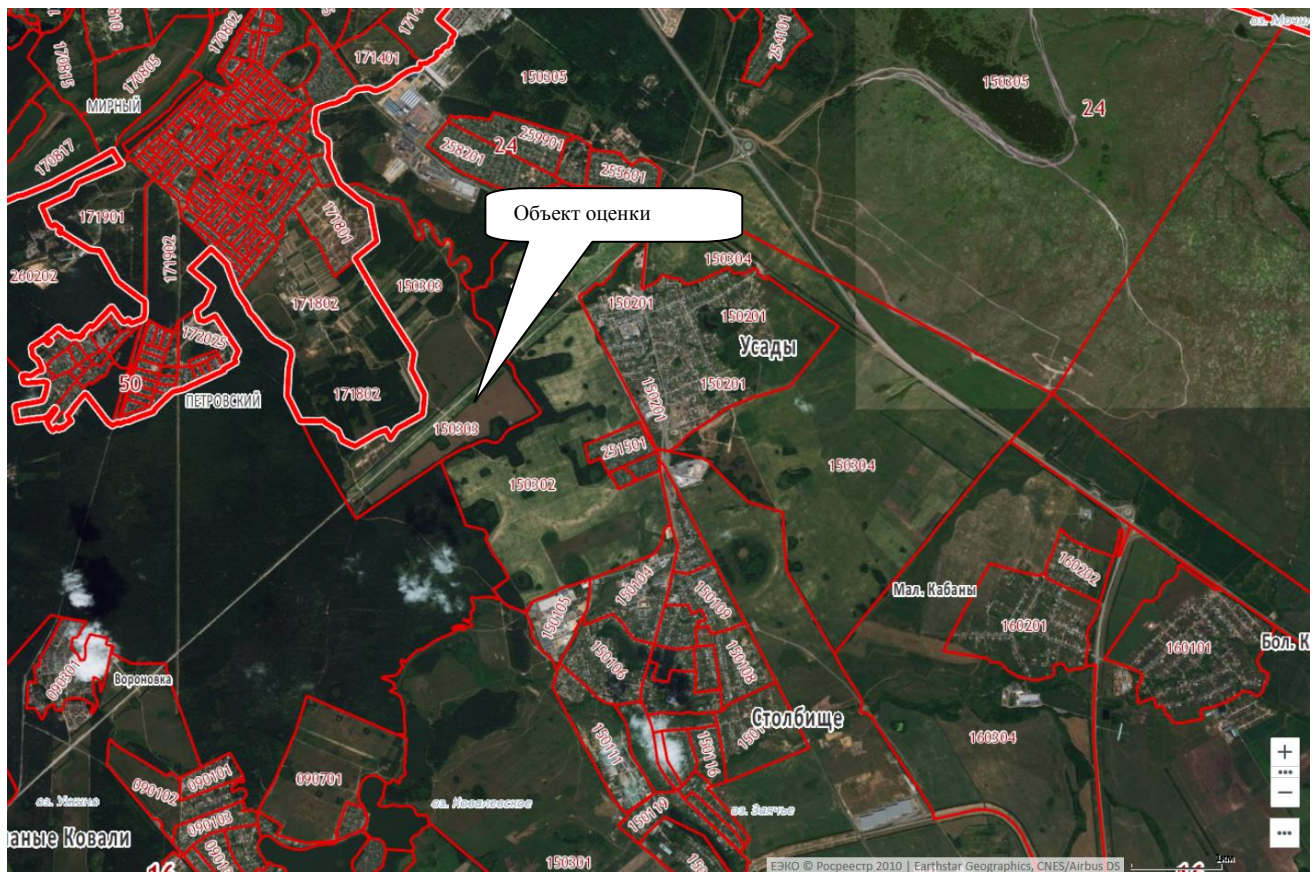
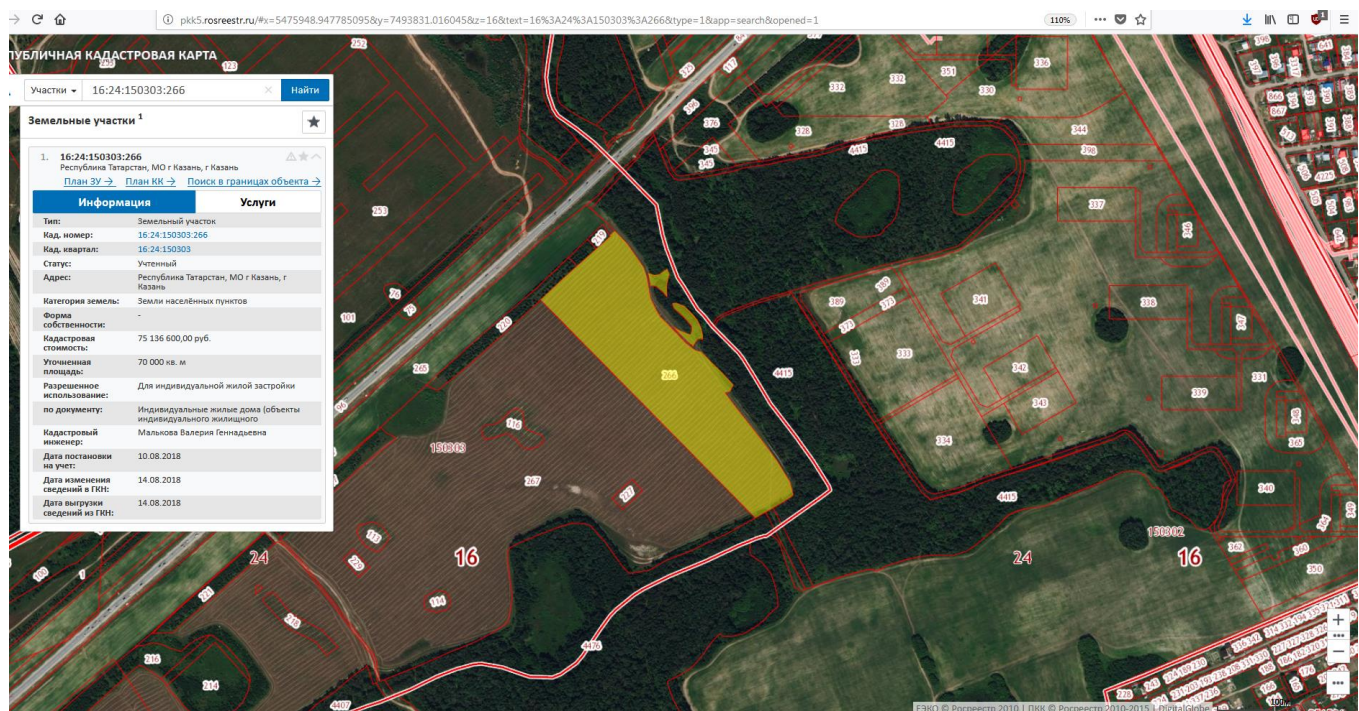


Рис. 11.7. Схема расположения объектов оценки



Источник:

<http://pk5.rosreestr.ru/#x=5475948.947785095&y=7493831.016045&z=16&text=16%3A24%3A150303%3A266&type=1&app=search&opened=1>

11.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки, сведения об:

11.1.1. Имущественные права

В рамках настоящего Отчета оценивается право общей долевой собственности. Данные земельные участки принадлежат на праве общей долевой собственности владельцам 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.

11.1.2. Обременения, связанные с объектом оценки

В рамках настоящего отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

При подготовке отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания инвестора.

Исследования показали, что обременения выявлено в виде доверительного управления

11.1.3. Физические свойства объектов оценки

Таблица 2 Физические свойства объектов оценки

№ п/п	Наименование объекта/ функциональное назначение	Площадь участка, м2	Описание земельного участка			
			Права на земельный участок	Кадастровый номер	Категория земель	Разрешенное использование
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), общая площадь 70000 кв.м., кадастровый номер 16:24:150303:266; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, МО г.Казань, г.Казань	70 000	общая долевая собственность	16:24:150303:266	земли населенных пунктов	индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства)

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 относятся:

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

Схемой территориального планирования Лаишевского муниципального района предлагается реконструкция объектов агропромышленного комплекса. Реконструкция, связанная с увеличением поголовья скота в границах Лаишевского муниципального района, возможна только при организации новых территорий под строительство помещений для содержания скота с соблюдением 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-Вяткуправтодор». 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, расположенными в охранной зоне Волжско-

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

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

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

На территории Лаишевского муниципального района располагается аэропорт международного значения «Казань» в 28 км юго-восточнее центра г. Казань. Аэропорт связан воздушными линиями с Уралом, Поволжьем, Сибирью, Крымом, центральными районами России, странами СНГ и дальнего зарубежья. Международный аэропорт «Казань» относится к аэропорту I класса. Режим работы аэропорта – круглосуточный. Имеет две искусственные взлетно-посадочные полосы (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 однострунный 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:

a) Река Меша (правый приток р.Кама);

b) Волжско-камский государственный биосферный заповедник (Сараловский участок);

c) Озеро Архиерейское;

d) Озеро Ковалевское;

e) Озеро Заячье;

f) Озеро Моховое;

g) Озеро Лесное;

h) Озеро Саламыковское;

i) Озеро Сапуголи;

j) Озеро Свежее;

k) Озеро Столбище;

l) Озеро Чистое;

m) Озеро Черное (с.Среднее Девятково).

Таблица 3 **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

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

Таблица 4 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.
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

Макроэкономические показатели, РФ

На конец 2018 года уровень инфляции составил 4,2%. Прогноз Минэкономразвития к концу 2019 года составляет 4,3%.

Прогноз ведомства на первый квартал 2019 года составляет не менее 5,5-6%, который объясняется повышением НДС на 2%, а в следствии повышением стоимости коммунальных услуг, цен на бензин и цен на все потребительские товары.

В ЦБ прогнозируют, что темпы роста потребительских цен начнут замедляться со второго полугодия 2019 года. Прогноз снижения инфляции к середине 2019 года обусловлен оптимистичными надеждами на высокие объемы производства в сферах сельского хозяйства.

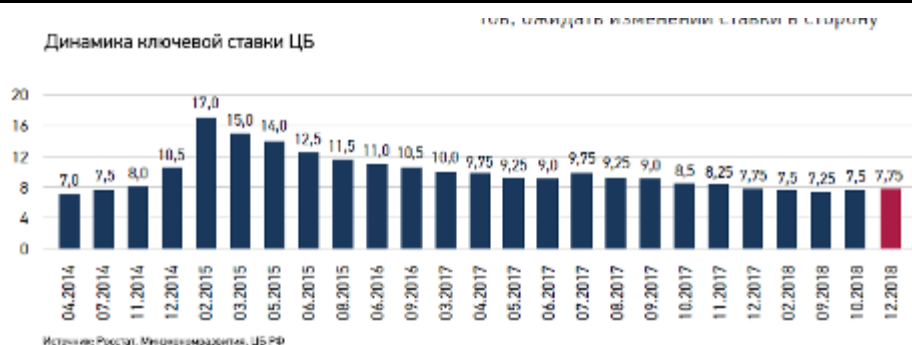
Если данные ожидания будут оправданными, то политика по повышению ключевой ставки, которая взята в конце 2018 года будет сдержанной.

Ключевая ставка

Банк России в 2018 году дважды повысил ключевую ставку — в сентябре и декабре. На декабрьском заседании — с 7,5% до 7,75%. Решение регулятор объяснил ускорением темпов роста инфляции, а также превентивными мерами в связи с ожидаемым повышением на 2 п.п. НДС с 2019 года. Ключевая ставка влияет на ставки кредитов и депозитных вкладов, что оказывает влияние на развитие бизнеса.

На первый квартал 2019 года назначено 2 заседания по вопросам ключевой ставки, на 8 февраля и 22 март а. По мнению экспертов, ожидать изменений ставки в сторону снижения не стоит, в условиях быстрого инфляционного роста, наоборот прогнозируемо вновь повышение ключевой ставки.





Динамика ВВП % к предыдущему году

В 2018 году рост ВВП составил 1,5%. Прогнозы Минэкономразвития роста ВВП на 2019 год составляют те же 1,5%, что и за прошлый год. Данный прогноз может быть реализован при стагнации цен на нефть на уровне 56-66 руб. за баррель, так как экономика России не перестанет быть сырьевой.



Предприятий малого бизнеса в стране по-прежнему мало, падение показателей сельскохозяйственной сферы за прошлый год составило 2%, а строительной — более 3%, промышленный сектор также не демонстрирует никаких улучшений. Несмотря на заявления правительственных ведомств про падение инфляции, реальные доходы граждан продолжают снижаться.

Если рассмотреть изменение ВВП в России в динамике, т.е. накопительным эффектом, то за период 2013-2018 годов, показатель не только не вырос, но и снизился на 1,669%.

Динамика реальных доходов населения

Доходы населения начали снижаться ещё в 2014 году. Положительная динамика появилась в январе 2018 года, но уже в следующем месяце этот показатель стал снижаться, и к концу года составил -0,1%.

Согласно утверждениям экономистов, России потребуется несколько лет, чтобы реальные доходы населения вернулись к показателям докризисного периода. Прогноз экспертов на 2019 год является оптимистичным и составляет +0,5% к 2018 году.

Но прогнозировать рост показателей потребления в следующем году не приходится в связи с другими негативными факторами: пенсионная реформа, которая снизит ожидаемый доход более 2х миллионов человек, планировавших получать пенсии в следующем году, а также повышение НДС, который ляжет нагрузкой на корзину потребителей.



Динамика валютных курсов

Начало 2018 года ознаменовалось снижением стоимости доллара. Минимальная ставка в марте 2018 года составила 55,67 руб. С апреля доллар начал укрепляться и расти в цене, к концу года разница в 13,8 руб. выразилась в стоимости 69,47 руб. за доллар.

По ожиданиям экспертов, в 2019 году рост доллара продолжится, хотя темпы падения рубля прогнозируются ниже 2018 года. Так, эксперты называют диапазон стоимости доллара 2019 года от 70 до 75 руб.



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.

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

Количество выделяемых на рынке участков из числа государственных и муниципальных земель регулируется муниципальными органами, а это означает, что массового предложения земель на первичном рынке нет. Случаи приобретения земельных участков на первичном рынке, когда продавцом земли выступает муниципалитет, практически единичны. Поэтому девелоперы и частные лица все чаще обращаются ко вторичному земельному рынку.

Вторичный рынок земельных участков отличается небольшим количеством ликвидных предложений и несформированными, местами необоснованно высокими ценами. Освоение земли на вторичном рынке из-за ее высокой стоимости не всегда оказывается экономически выгодным проектом. Инвестору приобретение земельного участка на вторичном рынке, да еще и переведенного в нужную категорию или разрешенное использование, обходится намного дороже. Однако покупка земли на вторичном рынке выгодна с точки зрения экономии времени, а также тем, что земельный участок уже имеет необходимую категорию и целевое назначение. Фактически приобретается готовый объект с возможностью последующего строительства в короткие сроки.

Первичный же землеотвод (методом предварительного согласования места размещения объекта) обычно оформляют в случае какого-то целевого проекта, в котором требуется конкретный участок земли. На сегодняшний день для оформления первичного землеотвода требуются значительные административные и финансовые ресурсы. Он оправдан в том случае, когда на вторичном рынке нет адекватного предложения.

Кроме ценового фактора, достаточно юридических и технических моментов, которые могут повлиять на решение о покупке. Земельный участок может таить в себе массу “сюрпризов” для

покупателя, например, вид разрешенного использования земельного участка или наличие коммуникаций, необходимых для строительства предполагаемого объекта. Так, приобретая участок в городе под строительство жилого дома или офисного центра, следует обратить внимание на документы, дающие право на строительство предполагаемого объекта.

Само собой разумеется, удачных, отвечающих всем требованиям участков сравнительно немного. Основные критерии, на которые ориентируется потребитель перед тем как заключить договор купли-продажи земельного участка, это близость к Казани, хорошая подъездная дорога, наличие коммуникаций, благоприятное окружение и подготовленные документы для оформления собственности.

Мониторинг цен разработан некоммерческим партнерством «Союз оценщиков Республики Татарстан» при содействии Министерства земельных и имущественных отношений РТ, Палат (Управлений, Комитета) земельных и имущественных отношений муниципальных районов и городских округов РТ, совместно с Гильдией риэлторов РТ.

Мониторинг цен составлен на основании анализа и статистической обработки рыночных сведений о предложениях и сделках на незастроенные земельные участки, и объекты капитального строительства, полученных из средств массовой информации, мультиистинговых систем объявлений, данных риэлторских компаний, результатов аукционов и сделок, совершенных Министерством земельных и имущественных отношений РТ, Палатами (Управлениями, Комитетом) земельных и имущественных отношений муниципальных районов и городских округов РТ за 2018 год.

При определении диапазонов цен была проведена математическая обработка информации с исключением максимальных и минимальных значений стоимости, а также с очевидно недостоверными или противоречивыми сведениями. Результаты математической обработки информации были обсуждены и одобрены Комиссией по разработке мониторинга цен и утверждены Правлением НП «Союз оценщиков Республики Татарстан».

Мониторинг цен земельных участков в г.Казань

МОНИТОРИНГ ЦЕН НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ В Г.КАЗАНИ

тыс. рублей за 1 кв. метр

Район	Разрешенное использование земельного участка			
	под многоэтажную застройку	под административно-торговое назначение	под производственно-складское назначение	под индивидуальное жилищное строительство
Авиастроительный	7 – 12	н/д	1,6 – 3,5	1,1 – 5,3
Вахитовский	11,3 – 14,1	10 – 36	3 – 5	2,9 – 15 (мин. 1,9, макс. 18)*
Кировский	7,25 – 12,4	5 – 8	1,5 – 3,5	1,3 – 10 (макс. 18)*
Московский	8 – 10	5 – 18	2,5 – 5	1,9 – 5 (макс. 6,6)*
Ново-Савиновский	9,3 – 11,7	6 – 20	2,5 – 5	4,1 – 5,6
Приволжский	10 – 12	4 – 16	2 – 4	1,1 – 8 (макс. 10)*
Советский	8 – 10	4 – 16	1,8 – 4	1,2 – 5,2 (макс. 10)*

* информация по единичным сделкам;

мин. – минимальная цена;

макс. – максимальная цена

8

Оценщиком, на основании анализа текущих предложений в сети интернет, был проведен анализ рыночных цен зданий и земельных участков в сегменте оцениваемых объектов.

Результаты анализа приведены в таблицах ниже.

Таблица 5 Предложения по продаже земельных участков для строительства жилой застройки в Лаишевском районе

Текст объявления	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость земельного участка, руб.	Стоимость 1 кв.м. земельного участка, руб.	Права на земельный участок	Категория земельного участка	Источник информации
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. +7 987 297-53-67	РТ, Лаишевский муниципальный район, Песчанов-Ковалинское сельское поселение, с Песчаные Ковали	543 796	500 000 000	919	Собственность	земли населенных пунктов	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/224546581/
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 в городе Казани. Собственник Коммуникации недалеко от участка находятся 89600425655	РТ, Лаишевский муниципальный район, с.Столбище	614 879	550 000 000	894	Собственность	земли населенных пунктов	https://tatarstan.ku.piprodai.ru/realty/kazan_zemlya_prodam_zemelnyy_uchastok_4379188
Продается земельный участок под строительство коттеджного поселка 55 9657 кв.м. в непосредственно близости д.Большие Кабаны, в собственности, асфальтированная дорога, коммуникации недалеко от участка. Рассмотрим варианты обмена, аренды. 89991573097	РТ, Лаишевский муниципальный район, д.Большие Кабаны	559 657	550 000 000	983	Собственность	земли населенных пунктов	https://tatarstan.ku.piprodai.ru/realty/kazan_zemlya_prodaetsya_zemelnyy_uchastok_pod_stroitelstvo_kottedzhnogo_poselka_55_9657_kv_4374351
Продается земельный участок в Лаишевском 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. 89625637014	РТ, Лаишевский муниципальный район, с. Никольское	735 286	700 000 000	952	Собственность	земли населенных пунктов	https://tatarstan.ku.piprodai.ru/realty/kazan_zemlya_prodaetsya_zemelnyy_uchastok_v_laishevskom_rayone_p_nikolskoe_4374373
Земля под коттеджную застройку в размере 65,267га в районе п.Столбища, место очень красивое, недалеко от г.Казани. В собственности, документы покажем при осмотре. Электричество рядом 150 м. Звоните и приезжайте смотреть. 89518985238	РТ, Лаишевский муниципальный район, п.Столбище	652 670	480 000 000	735	Собственность	земли населенных пунктов	https://deilo.ru/laishevo/nedvizhimost/zemelnye-uchastki/prodam/posenenij-izhs/prodam-zemelnyy-uchastok-pod-zastrojku-65-267-ga-402802264354974.html?from=my
Продам земельный участок рядом с. Сокуры Лаишевского района 15га. Участок ровный. Электричество рядом проходит. Удобные подъездные пути. Назначение- для жилой застройки. В собственности. Сотка 1 00 000 рублей. 8937622090	РТ, Лаишевский муниципальный район, с.Сокуры	789 569	789 569 000	1 000	Собственность	земли населенных пунктов	https://tatarstan.ku.piprodai.ru/realty/kazan_zemlya_prodam_zemelnyy_uchastok_ryadom_s_sokury_laishevskogo_rayona_15ga_4374321
Земельный участок Лаишевский район с.Столбище под ИЖС 87,245Га. Коммуникации недалеко расположены, в собственности.	РТ, Лаишевский муниципальный район, с.Новая	873 450	850 000 000	973	Собственность	земли населенных пунктов	https://tatarstan.ku.piprodai.ru/realty/kazan_zemlya_prodam_uchastok_43

89179218953	Поляна						84273
Продаю земельный участок кад ИЖС 66,6736а, в .Тарлыши Лаишевского р-на. Коттеджный поселок активно застраивается. Живут люди. Недалеко лес, живописное, экологически чистое место. 10 км. от Казани. Выгодное вложение для застройщиков и инвестиция в будущее. Рядом населенные пункты Песчаные Ковали, Столбище. Собственник. 89393349463	РТ, Лаишевский муниципальный район, рядом д.Тарлыши	666 736	650 000 000	975	Собственность	земли населенных пунктов	https://tatarstan.ku.piprodai.ru/realty/kazan_zemlya_prodayu_zemelnyy_u_chastok_kad_izhs_666736a_v_tarlyshi_laishevskogo_rna_4392073
Продам земельный участок рядом с. Сокуры Лаишевского района 64га. Участок ровный. Электричество рядом проходит. Удобные подъездные пути. Назначение- для жилой застройки. В собственности. 89050248106	РТ, Лаишевский муниципальный район, с.Сокуры	640 000	580 000 000	906	Собственность	земли населенных пунктов	https://tatarstan.ku.piprodai.ru/realty/kazan_zemlya_zemli_naselennyh_punktov_pod_stroitelstvo_vo_kottedzhnogo_poselka_64ga_4377607
Земельный участок Лаишевский район с.Новая Поляна для строительства жилой застройки площадью 88,78 Га. Коммуникации недалеко расположены, в собственности. 89655841943 .	РТ, Лаишевский муниципальный район, с.Новая Поляна	887 800	850 000 000	957	Собственность	земли населенных пунктов	https://tatarstan.ku.piprodai.ru/realty/laishevo_zemlya_prodam_zemelnyy_u_chastok_s_novaya_polyana_laishevskogo_rayona_4380135
Прекрасный участок земли под застройку с разрешением на строительство, площадь 81,2542га. Недалеко от п.Столбища. Удобно добраться. Документы все готовы, собственность. Коммуникации рядом. 89178862033	РТ, Лаишевский муниципальный район, п.Столбища.	812 542	700 000 000	861	Собственность	земли населенных пунктов	https://tatarstan.ku.piprodai.ru/realty/kazan_zemlya_prodam_zemelnyy_u_chastok_4375057

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.

Таблица 6 **Ценообразующие факторы и диапазоны их значений**

Ценообразующий фактор	Диапазоны значений факторов
Финансово-правовые	
Вид сделки	[Продажа; Предложение]
Дата сделки	Дата продажи или предложения, характеризует срок, на который отличается дата предложения аналога от даты оценки
Условия финансирования	В случае, если известно, что аналог был продан на условиях рассрочки, неравноценного обмена или происходила сделка по принуждению, то данный факт должен быть учтен с соответствующей поправкой
Вид передаваемых прав	[Право собственности; Право аренды]
Разрешенное использование	В соответствии с утвержденными видами разрешенного использования: [1ВРИ, 2ВРИ, 3ВРИ, 4ВРИ, 5ВРИ, 6ВРИ, 7ВРИ, 8ВРИ, 9ВРИ, 10ВРИ, 11ВРИ, 12ВРИ, 13ВРИ, 17ВРИ]
Факторы местоположения участка на территории города	
Характеристика местоположения	Пригород
Локальные факторы	
Возможность подключения коммуникаций	[Газ; Водоснабжение; Канализация; Теплоснабжение; Электроснабжение (выдел.мощность); Все коммуникации, Без коммуникаций]
Наличие удобных подъездных путей	[Асфальтовая автодорога; Грунтовая автодорога; Отсутствует]
Наличие Ж/Д ветки	[Имеется (в непосредственной близости); Отсутствует]

Ниже приведено рыночное обоснование степени влияния каждого фактора:

1. **Условия продажи (Совершенная сделка или предложение)**
2. **Дата продажи**
3. **Переданные имущественные права**
4. **Местоположение, престижность**
5. **Наличие объектов повышающих стоимость участка**
6. **Площадь**
7. **Коммуникации**
8. **Наличие удобных подъездных путей**

Вся территория РТ окутана сетью асфальтированных автодорог. Подъезд к практически любой части каждой части поселка возможен по асфальтированной дороге. В случае расположения земельного участка в какой либо отдаленной части города необходимо применять дополнительный расчет сметной стоимости прокладки автомобильной дороги к участку.

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

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

Метод сравнения продаж

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

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

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

Метод выделения

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

Данный метод может хорошо подойти для участка со следующими характеристиками:

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

Участок используется наилучшим образом.

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

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

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

замещения или стоимость воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка. Ввиду вышесказанного, оценщиком не представляется возможным применить метод распределения для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках настоящего Отчета.

Метод распределения

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

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

Поэтому в рамках сравнительного подхода оценщиком использован метод сравнения продаж.

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

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

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

Метод капитализации земельной ренты

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

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

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

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

Метод остатка

Метод предполагает капитализацию земельной ренты, которая рассчитывается как разность между доходом, получаемым от единого объекта недвижимости и доходом, приходящимся на улучшения (здания). Причем доход от единого объекта недвижимости опирается на существующие на рынке ставки аренды, а доход, приходящийся на улучшения, рассчитывается как произведение

стоимости воспроизводства на коэффициент капитализации для улучшений (это так называемый требуемый доход на улучшения).

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

Метод предполагаемого использования

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

Метод подходит для незастроенных участков.

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

Вывод

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

Таким образом, в настоящей оценке применятся только сравнительный подход.

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

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

Передаточные устройства оцениваются затратным подходом.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

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

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

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

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

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

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

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

Наиболее эффективное использование участка как свободного

Законодательно разрешенное использование

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

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

Физически осуществимые варианты использования

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

Финансово обоснованный вариант использования, обеспечивающий наивысшую стоимость или доходность недвижимости

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

Заключение

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

14. Расчет рыночной (справедливой) стоимости сравнительным подходом

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

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

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

Сравнительный (рыночный подход) может быть реализован двумя методами:

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

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

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

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

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

14.1. Выбор объектов-аналогов

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

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

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

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

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

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

К характеристикам сделок относятся:

- **условия финансирования** сделок (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- **условия платежа** при совершении сделок (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);

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

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

- **местоположение и окружение:** Единич 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 участки для жилого строительства. 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.

Таблица 7 *Предложения по продаже земельных участков*

№п/п	Текст объявления	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость земельного участка, руб.	Стоимость 1 кв.м.земельного участка, руб.
1	Продается земельный участок в Лаишевском районе, п.Никольское. Тип объявления Продам Категория земель ИЖС Вид права Собственность Площадь 735286 Продается земельный участок в Лаишевском 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.	РТ, Лаишевский рн, п.Никольское	735 286	700 000 000	952,0
2	Адрес: Казань, РТ, Лаишевский район, д.Тарлыши, показать на карте Расстояние до города: 30 км Площадь: 1587 сот. Продаю земельный участок ИЖС 15,8793 га, в д. Тарлыши 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 инвестиция в будущее. Рядом населенные пункты Никольское, Кирби, Нармонка, Сокуры, Саламыково, Травкино, Габишево, Песчаные Ковали, Столбище. Продаю весь участок или по частям.	РТ, Лаишевский район, д.Тарлыши	158 793	150 000 000	945
3	Продается земельный участок под строительство коттеджного поселка 55 9657 кв.м. в непосредственной близости д.Большие Кабаны, в собственности, асфальтированная дорога, коммуникации недалеко от участка. Рассмотрим варианты обмена, аренды.	РТ, Лаишевский муниципальный район, д.Большие Кабаны	559 657	550 000 000	983

Таблица 8 **Предложения по продаже земельных участков**

№ п/п	Дата продажи	Права на земельный участок	Источник информации
1	Апрель 22	Собственность	https://tatarstan.kupiprodai.ru/realty/kazan_zemlya_prodaetsya_zemelnyy_uchastok_v_laishevskom_rayone_pnikolskoe_4374373
2	Апрель 22	Собственность	https://deilo.ru/kazan/nedvizhimost/zemelnye-uchastki/prodam/poselenij-izhs/zemelnyj-uchastok-402802264356271.html?from=my
3	Апрель 22	Собственность	https://tatarstan.kupiprodai.ru/realty/kazan_zemlya_prodaetsya_zemelnyy_uchastok_pod_stroitelstvo_kottedzhnogo_poselka__55_9657_kvm_4374351

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.

В качестве единицы сравнения была выбрана цена продажи за 1 кв. м., расчетные значения которой по объектам-аналогам представлены ниже в таблице.

4.4. 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)

Корректировка подразумевала снижение цены аналога на 5% по данным <https://statrielt.ru>

№	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	0,88	0,99	0,94	0,95	0,93	0,92
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,91	0,98	0,95	0,96	0,95	0,93
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	0,95	0,93	0,94	0,92	0,91
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,83	0,96	0,90	0,92	0,89	0,87
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,78	0,95	0,87	0,89	0,86	0,83
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,70	0,91	0,81	0,84	0,79	0,75

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

Корректировка проводится в соответствии с тем, как отличаются переданные (передаваемые) права на объекты недвижимости – объект оценки и аналоги. Корректировка применяется по данным «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки Часть 2», под редакцией Лейфера Л.А

Таблица 17

цены земельных участков под ИЖС		аналог		
объект оценки	собственность	1,00	1,16	1,25
	долгосрочная аренда	0,86	1,00	1,08
	краткосрочная аренда	0,80	0,93	1,00
	аналог			

4. Местоположение, престижность

Корректировка применяется по данным «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки Часть 2», под редакцией Лейфера Л.А

Таблица 6

Наименование типовой зоны	Описание типовой зоны	код
Областной центр	Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью	II
Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

Таблица 18

жилая застройка	аналог					
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,25	1,41	1,67	2,08
	II	0,80	1,00	1,13	1,33	1,67
	III	0,71	0,89	1,00	1,18	1,48
	IV	0,60	0,75	0,85	1,00	1,25
	V	0,48	0,60	0,68	0,80	1,00

5. Наличие объектов повышающих стоимость участка

Корректировка применяется по данным «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки Часть 2», под редакцией Лейфера Л.А

		Таблица 109	
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	1,24	1,22	1,27
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	1,26	1,24	1,28

6. Площадь

Корректировка применяется по данным «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки Часть 2», под редакцией Лейфера Л.А

Таблица 35

Земельные участки под ИЖ. Данные, усредненные по России						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,05	1,15	1,24	1,27
	1500-3000	0,95	1,00	1,09	1,17	1,21
	3000-6000	0,87	0,92	1,00	1,08	1,11
	6000-10000	0,81	0,85	0,93	1,00	1,03
	>10000	0,79	0,83	0,90	0,97	1,00

7. Коммуникации

Корректировка применяется по данным «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки Часть 2», под редакцией Лейфера Л.А

Таблица 64

Коммуникации	Аналог							
	Отсутствуют	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Комм	В, К, Т, Э, Г, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм
Объект оценки	Отсутствуют	0%	-17%	-17%	-16%	-31%	-31%	-42%
	Э	21%	0%	1%	2%	-17%	-16%	-30%
	Г	20%	-1%	0%	1%	-17%	-17%	-31%
	В, К, Т, Комм	19%	-2%	-1%	0%	-18%	-17%	-31%
	Э, Г	45%	20%	21%	22%	0%	1%	-16%
	Э, В, К, Т, Комм	44%	19%	20%	21%	-1%	0%	-17%
	Г, В, К, Т, Комм	43%	18%	19%	20%	-2%	-1%	-17%
	Э, Г, В, К, Т, Комм	73%	43%	44%	45%	19%	20%	21%

Таблица 9 Расчет стоимости земельного участка кад.№ 16:24:150303:266

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Площадь	кв.м	70 000,0	735 286	158 793	559 657
Цена аналога	руб./кв.м		952,0	944,6	982,7
Стоимость земельного участка	руб.		700 000 000	150 000 000	550 000 000
Условия продажи (совершенная сделка или предложение)					
Условия продажи			предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-5%	-5%	-5%
Общая валовая коррекция	руб.		47,60	42,51	44,22
Скорректированная цена	руб.		904,41	902,12	938,52
Дату продажи		Апрель 2022	Апрель 2022	Апрель 2022	Апрель 2022
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%

Общая валовая коррекция	руб.		47,60	42,51	44,22
Скорректированная цена	руб.		904,41	902,12	938,52
Переданные имущественные права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		1,00	1,00	1,00
Общая валовая коррекция	руб.		47,60	42,51	44,22
Скорректированная цена	руб.		904,41	902,12	938,52
Категория земель		Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка	руб.		1,00	1,00	1,00
Общая валовая коррекция	руб.		47,60	42,51	44,22
Скорректированная цена	руб.		904,41	902,12	938,52
Назначение		размещение домов индивидуальной жилой застройки	0%	0%	0%
Корректировка	руб.		1,00	1,00	1,00
Общая валовая коррекция	руб.		47,60	42,51	44,22
Скорректированная цена	руб.		904,41	902,12	938,52
Местоположение, престижность		РТ, Лаишевский р-н, Большекабанское сельское поселение, с.Малые Кабаны	РТ, Лаишевский рн, п.Никольское	РТ, Лаишевский район, д.Тарлыши	РТ, Лаишевский муниципальный район, д.Большие Кабаны
зона		2	3	3	3
Корректировка	руб.		1,00	1,00	1,00
Общая валовая коррекция	руб.		47,60	42,51	44,22
Скорректированная цена	руб.		904,41	902,12	938,52
Расположению вблизи с объектами повышающими стоимость					
Корректировка	руб.		1,00	1,00	1,0
Общая валовая коррекция	руб.		858	860,6	895
Скорректированная цена	руб.		904	902	939
Площадь		70 000,0	735 286	158 793	559 657
		7,00	73,53	15,88	55,97
Корректировка	руб.		1,00	1,00	1,00
Общая валовая коррекция	руб.		47,60	42,51	44,22
Скорректированная цена	руб.		904,41	902,12	938,52
Коммуникации		электричество, газ, водоснабжение, канализация	0%	0%	0%
Корректировка	руб.		0%	0%	0%
Общая валовая коррекция	руб.		47,60	42,51	44,22
Скорректированная цена	руб.		904,41	902,12	938,52
Согласование результатов					
Скорректированная цена	руб.		904,41	902,12	938,52
Общая валовая коррекция (ОВК)	руб.		47,601	42,508	44,224
Обратные значения к ОВК			0,0210	0,0235	0,0226
Веса			31,3%	35,0%	33,7%
Веса			282,97	316,06	316,06
Итого, руб./кв.м.			915		

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 10 **Вывод о стоимости**

№	Наименование	Сравнительный подход, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), общая площадь 70000 кв.м., кадастровый номер 16:24:150303:266; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, МО г.Казань, г.Казань	64 050 000

Рыночная (справедливая) стоимость земельного участка с позиций сравнительного подхода составила 64 050 000 рублей.

15. 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%).

15.1. 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.

15.2. 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 результатов¹.

Оценщиком выбрана шестибальная 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»;

¹ 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.

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 11 Расчет итоговых весовых коэффициентов

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

Таблица 12 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№	Наименование	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
	Веса	0%	0%	100%	
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), общая площадь 70000 кв.м., кадастровый номер 16:24:150303:266; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, МО г.Казань, г.Казань	не применяется	не применяется	64 050 000	64 050 000

Таким образом, мы пришли к выводу, что справедливая стоимость оцениваемого земельного участка на дату оценки составила 64 050 000 рублей.

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

В результате выполненных работ оценщики пришли к выводу, что рыночная (справедливая) стоимость земельного участка, расположенных по адресу: Республика Татарстан, МО г.Казань, г.Казань по состоянию на «25» Апреля 2022 года составляет

№	Наименование	Площадь, кв.м.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб./кв.м.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), общая площадь 70000 кв.м., кадастровый номер 16:24:150303:266; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, МО г.Казань, г.Казань	70 000	64 050 000,0	915

Рыночная (справедливая) стоимость:

64 050 000 рублей РФ

Шестьдесят четыре миллиона пятьдесят тысяч рублей РФ

Исполнительный директор
ООО «ЦНО «Эксперт»

Магсумов Т.Ф.

Оценщик

Носова И.П.

17. Приложение

1. Информация об источниках рыночных данных

Скриншоты объявлений о продажах земельных участков

https://tatarstan.kupiprodoi.ru/realty/kazan_zemlya_prodaetsya_zemelnyy_uchastok_v_laishevskom_rayone_pnikolskoe_4374373

Доска объявлений Казань

купипродай Казань Татарстан

Земельные участки

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

Объявления Казань - Земельные участки

Продается земельный участок в Лаишевском районе, п.Никольское.
№ 4374373, размещено 22 января 281 ★★★★★

700 000 000

8 962 563-70-14

Написать сообщение

Аида
все объявления

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

Тип объявления: Продажа
Категория земель: ИЖС
Вид права: Собственность
Площадь: 73,5286

Продается земельный участок в Лаишевском 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.

Показать на карте

ВКУСВИЛЛ
БЕСПЛАТНАЯ
ДОСТАВКА

ПАО «Вкусвилл», ОГРН 127709258671 от 31.05.2021 г.
Кухня: 182432, Московская область, г. Черноголовка, г. Черноголовка, ул. Лесная, д. 9, пом. 9, возраст 10+

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

Земельный участок в Казани

Оценка недвижимости от 2500. 2 500

Большой опыт. Квалифицированные оценки. Любая сложность. Гарантия ответственности.

Недвижимость Земельные участки Продам Поселений (ИЖС)

Земельный участок в Казани

150 000 000 Р

Лилия
частное лицо
в онлайн
на Deilo с 23.01.2020
Все предложения

8 917 920-15-77

Написать сообщение

Поделиться с другом
Пожаловаться
Распечатать

psb
Потребительский
кредит от 3,9%
Быстрое решение
по заявке онлайн

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, Гармонка, 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

https://tatarstan.kupiprodai.ru/realty/kazan_zemlya_prodaetsya_zemelnny_uchastok_pod_stroitelstvo_kottedzhnogo_poselka_55_9657_kv_m_4374351

The screenshot shows a web browser window with the URL https://tatarstan.kupiprodai.ru/realty/kazan_zemlya_prodaetsya_zemelnny_uchastok_pod_stroitelstvo_kottedzhnogo_poselka_55_9657_kv_m_4374351. The page title is "Продается земельный участок под строительство коттеджного поселка 55 9657 кв.м. в Казани".

Search Filters:

- Земельные участки
- Продам
- ИЖС
- Вид права
- Площадь: от
- Площадь: до
- Город на расстоянии
- Город на расстоянии
- Найти

Listing Card:

- Объявления Казань - Земельные участки
- Продается земельный участок под строительство коттеджного поселка 55 9657 кв.м.
- № 4374351, размещено 22 января
- 292
- ★★★★☆
- Поднять
- Еще
- 550 000 000
- 8 999 157-30-97
- Написать сообщение
- Лейсан
- все объявления
- Казань, РТ, Лаишевский муниципальный район, д. Большие Кабаны
- на карте

Details:

- Тип объявления: Продам
- Категория земель: ИЖС
- Вид права: Собственность
- Площадь: 559657

Продается земельный участок под строительство коттеджного поселка 55 9657 кв.м. в непосредственной близости д. Большие Кабаны, в собственности, асфальтированная дорога, коммуникации недалеко от участка. Рассмотрим варианты обмена, аренды.

[Показать на карте](#)

Actions: Избранное, Поднять, Разослать, Изменить, Жалоба

Disclaimer:

* Застройщик:
ООО Специализированный застройщик «СК «Инстройдом».
Проектные декларации размещены в ЕИСК на сайте НАШ ДОМ.РФ.
Условия программы размещения на сайте <https://mex.vesna-kzn.ru>.
ВТБ (ПАО)

Similar Listings: Похожие объявления

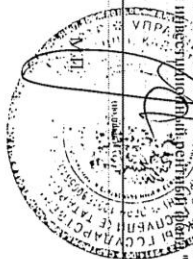
2.Правоустанавливающая и техническая документация, полученная от Заказчика оценки

УТВЕРЖДЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН
(полное наименование органа регистрации прав)

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:
Земельный участок

Лист № 1	Раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 1
10.08.2018				
Кадастровый номер: 16:24:150303:266				
Номер кадастрового квартала: 16:24:150303				
Дата присвоения кадастрового номера: 10.08.2018				
Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют				
Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО г.Казань, 70000 +/- 93 кв. м				
Площадь: 75136600				
Кадастровая стоимость, руб.: данные отсутствуют				
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: данные отсутствуют				
Категория земель: Земли населенных пунктов				
Вид разрешенного использования: Индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства)				
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"				
Особые отметки: Граница земельного участка состоит из 3 когнитур. Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 16:24:150303:228, 30.05.2018, 889/018998216. Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельного участка) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 16:24:000000:4415.				
Получатель, выписки: Зарегистрированный в Едином государственном реестре недвижимости правообладатель "АК БАРС - Горизонт"				
Получатель, выписки: Лосин Д. А.				



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН
(полное наименование органа регистрации прав)

Лист 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок

ЕДИНОВЕЩНОЕ НЕ ДВИЖИМОСТЬ

Лист № 1 Раздела 1 Всего листов раздела 1: 1 Всего разделов: 1 Всего листов выписки: 1

10.08.2018

Кадастровый номер: 16:24:150303:266

Номер кадастрового квартала: 16:24:150303

Дата присвоения кадастрового номера: 10.08.2018

Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют

Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО г. Казань, г. Казань

Площадь: 70000 +/- 93 кв. м

Кадастровая стоимость, руб.: 75136600

Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: данные отсутствуют

Категория земель: Земли населенных пунктов

Вид разрешенного использования: Индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного

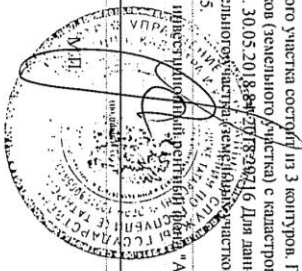
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"

Особые отметки: Граница земельного участка состоит из 3 контуров. Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельных участков) с кадастровыми номерами (кадастровый номер) 16:24:150303:228, 30.05.2018, 8.84 кв. м (8.84 кв. м) 16:24:150303:228. Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 16:24:000000:4415.

Получатель, выписки: Зарегистрированный правообладатель "АК БАРС - Горизонт"

Главный специалист-эксперт

Досин Д. А.



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

Лист № 2 Раздела 2
 10.08.2018

Всего листов раздела 2: 2

Всего листов: 2

Всего листов выписки: 2

Кадастровый номер:

16:24:150303:266

1. Правообладатель (правообладатели):

1.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный реальный фонд "АК БАРС - Горизонт" данные о котором устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:

2.1. Общая доля в собственности. № 16:24:150303:266-16/001/2018-3 от 10.08.2018

3. Документ-основание:

3.1. Договор купли-продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения от 10.10.2009 №ФД 15-03: 10.10.2009 №ФД 15-03: Акт приема-передачи земельных участков сельскохозяйственного назначения от 10.10.2009 №10102009

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:

вид:

Доверительное управление. Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, кад. № 16:24:150303:228. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство (объекты индивидуального жилищного строительства), площадь 483 984 кв. м

дата государственной регистрации:

10.08.2018

номер государственной регистрации:

16:24:150303:266-16/001/2018-2

4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:

по 30.06.2024

лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "АК БАРС КАПИТАЛ", ИНН: 143126890

основание государственной регистрации:

Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным реальным фондом "АК БАРС-Горизонт" под управлением ООО "УК "АК БАРС КАПИТАЛ" от 04.08.2009 №1504-94198349

5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:

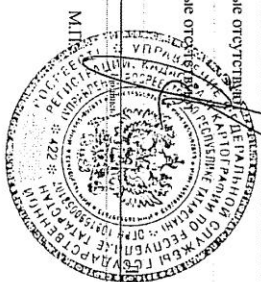
данные отсутствуют

6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:

данные отсутствуют

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

ИМЕННО ЛИЧНО ПОДПИСАНО



М.П. Д. А.

подпись: _____

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

Земельный участок

Описание местоположения земельного участка

Имя объекта недвижимости

Лист № 3

Всего листов раздела 3: 3

Всего разделов: 3

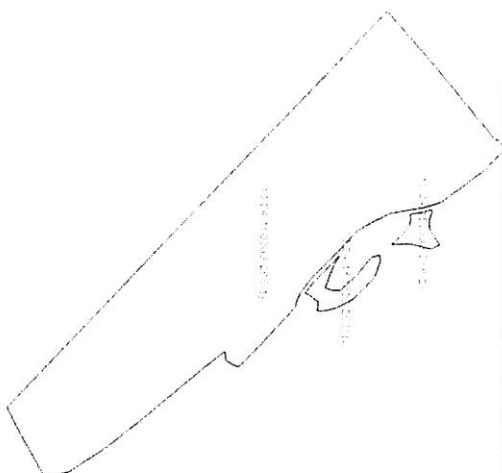
Всего листов выписки: 3

10.08.2018

Кадастровый номер:

16:24:150303:266

План (чертеж, схема) земельного участка:



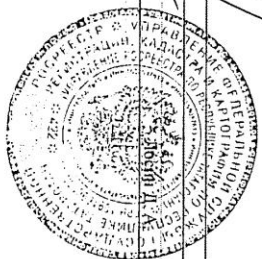
Масштаб 1:

Условные обозначения:

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

Имя эксперта

М.П.



Инициалы (фамилия)

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

Земельный участок

Описание местоположения земельного участка

Лист № 3

Всего листов раздела 3: 3

Всего разделов: 3

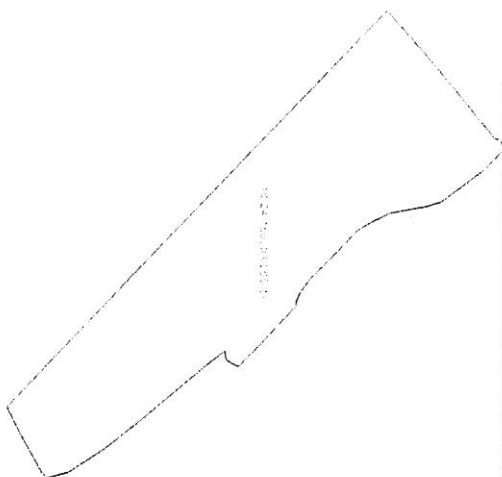
Всего листов выписки: 3

10.08.2018

Кадастровый номер:

16:24:150303:266

План (чертеж, схема) земельного участка:



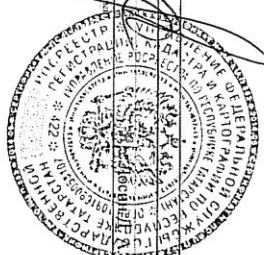
Масштаб 1:

Условные обозначения:

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

Подпись эксперта

М.П.



Подпись, Фамилия

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

Лист 3

Земельный участок

Описание местоположения земельного участка

Идентификация информации

Лист № 3

Всего листов раздела 3: 3

Всего разделов: 3

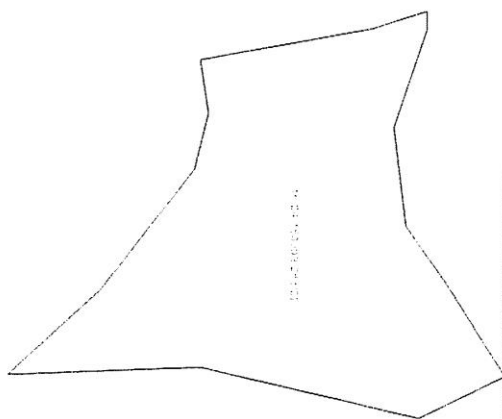
Всего листов выписки: 3

10.08.2018

Кадастровый номер:

16:24:150303:266

План (чертеж, схема) земельного участка:



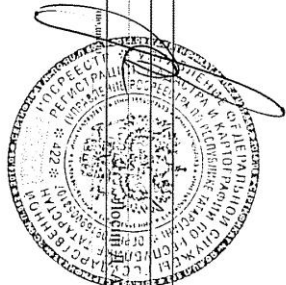
Масштаб 1:

Условные обозначения:

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

(подпись и печать)

М.П.



(подпись, печать)

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

Земельный участок

Описание местоположения земельного участка

Лист № 3

Всего листов раздела 3: 3

Всего листов: 16:24:150303.266

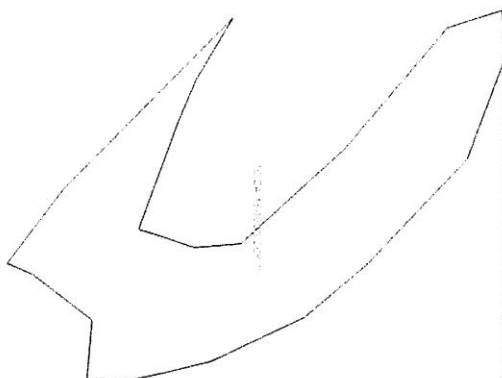
Всего листов выписки: 3

10.08.2018

Кадастровый номер:

16:24:150303.266

План (чертеж, схема) земельного участка:



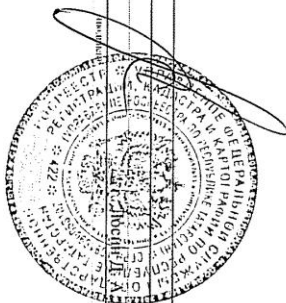
Масштаб 1:

Условные обозначения:

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

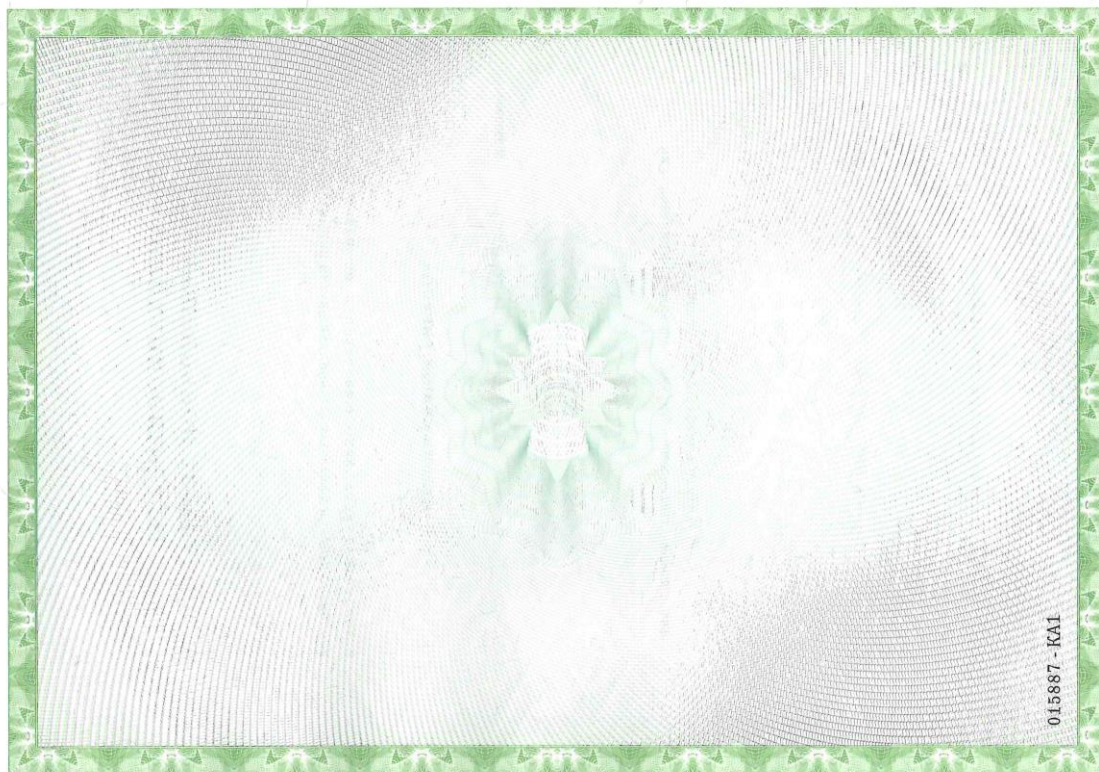
Инициалы (фамилия)

М.П.



3.Документы оценщика





ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-548-096669/21

«29» сентября 2021 г.

г. Казань

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

№ 433-548-096669/21 от «29» сентября 2021 г. (далее – Договор страхования), заключенного между Страховщиком и Страхованием на условиях, содержащихся в Договоре страхования. Данный Сертификат не является Сертификатом в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

СЕРТИФИКАТ

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

Insurance company

Insurance company

Носова Ирина Петровна
Паспортные данные: серия 8803, номер 663651, выдан Отделом внутренних дел Моршинского района Республики Марий Эл от 04.02.2004 г.
Адрес регистрации: РТ, г. Казань, ул. Хинников, дом 45А, кв. 122

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

По Договору страхования страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные лакушечными интересам Выгодоприобретателя в результате непреднамеренных ошибок, упущений, полученных вследствие (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных законов, постановлений, приказов и правил онойной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь, на момент причинения 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 принятия в нарушение законодательства

Претягивая лицами по Договору страхования являются:

- Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;
- Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем оценочной деятельности.

С «03» октября 2021 года по «02» октября 2022 года, обе даты включительно.

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

По Договору страхования франшиза не установлена

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

Страхование публичное акционерное общество «Ингосстрах»
17997, Россия, Москва, ул. Патришская, д. 12, стр. 2

заместитель директора филиала СПАО «Вигострах»
в Республике Татарстан (Татарстан)

Доверенность № 1 от 13.01.2021

Дата выдачи: 29 сентября 2021 г.

12.2. Dumitragiu et. GDP-7. Miercuri, 11/007. Biserica

RU
TEL: +7 (495) 956 77 77
FAX: +7 (495) 841 41 14
www.ingos.ru, E-mail: ingos@ingos.ru
Telex: 411144 INGS RU, 412642 INGS RU
Incorporated in the Russian Federation

ООО «Центр независимой оценки «Эксперт»

