

ОТЧЕТ № 3337

об оценке рыночной (справедливой) стоимости земельных участков:

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

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

Исполнитель: ООО «КонТраст»

Дата оценки:

08.02.2023г.

Дата составления отчета:

08.02.2023г.

Казань 2023г.

СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	3
1.ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
2.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	6
3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	9
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)	9
5.СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	11
6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	12
7. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	14
8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	18
9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ И ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	37
11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	60
12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	61
13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	61
14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	76
15. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	77
ПРИЛОЖЕНИЕ	78

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

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

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

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

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

Дата определения стоимости объектов оценки - 08.02.2023г.

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

Оценка проводилась в соответствии с требованиями федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. (с учётом поправок существующих на дату составления отчета), а также принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации, в том числе Федеральных стандартов оценки, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200: «Виды стоимости (ФСО II)», «Процесс оценки (ФСО III)», «Задание на оценку (ФСО IV)», «Подходы и методы оценки (ФСО V)», «Отчет об оценке (ФСО VI)», обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, Стандартами и правилами Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков, утвержденными Решением Совета Ассоциации СМАО (Протокол №2016/09/06 от 06.09.2016 г.) и другими нормативными актами, действующими в области оценочной деятельности.

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов, Оценщик пришел к заключению, что рыночная (справедливой) стоимость земельных участков по состоянию на 08.02.2023г. округленно составляет:

2 685 369 200,00 (Два миллиарда шестьсот восемьдесят пять миллионов триста шестьдесят девять тысяч двести) рублей 00 копеек, а именно:

Объект оценки	Оцениваемая площадь, кв.м.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
Земельный участок с кадастровым номером 16:24:050802:3726, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – сельскохозяйственное производство, площадью 1 680 730 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение.	1 680 730,00	945 640 900,00
Земельный участок с кадастровым номером 16:24:090704:3473, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – сельскохозяйственное производство, площадью 438 748 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение	438 478,00	8 001 800,00
Земельный участок с кадастровым номером 16:24:090704:3464, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для ведения сельскохозяйственного производства, площадью 2 679 370 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение	2 679 370,00	1 731 726 500,00
ИТОГО:		2 685 369 200,00

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

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

Оценщик


Диденко Л.Н.

1.3 АДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)	Земельный участок с кадастровым номером 16:24:050802:3726, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – сельскохозяйственное производство, площадью 1 680 730 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение; - Земельный участок с кадастровым номером 16:24:090704:3473, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – сельскохозяйственное производство, площадью 438 748 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение; - Земельный участок с кадастровым номером 16:24:090704:3464, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, площадью 2 679 370 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение.
Существующие имущественные права на объект оценки, обременения (ограничения)	Вид права: общая долевая собственность. Субъект права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда Рентный "АК БАРС-Горизонт". Обременения (ограничения): доверительное управление, сервитут
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности на земельные участки. Обременение в виде сервитута не учитывается
Обладатель оцениваемых прав	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда Рентный "АК БАРС-Горизонт". ОГРН 1021401047799 от 16.04.2002 г., ИНН 1435126890, адрес: 420124, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Меридианная, д. 1А
Цель оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости указанного выше имущества для целей подготовки финансовой отчетности компании в соответствии с МСФО (IFRS) 13
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда Рентный "АК БАРС-Горизонт".
Соблюдение требований законодательства России	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости (предпосылки стоимости)	Рыночная (справедливая) стоимость. Предпосылки стоимости: 1) предполагается сделка с объектом оценки; 2) участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3) дата оценки 08.02.2023; 4) предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; 5) характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях. Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» Предполагаемое использование результатов оценки для целей включения в финансовую отчетность в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
Дата оценки	08.02.2023
Период (срок) проведения работ по оценке	08.02.2023
Дата проведения осмотра (особенности проведения осмотра) объекта оценки	Оценщиком не проводился осмотр объектов оценки, т.к. Заказчиком не была предоставлена возможность осмотра объектов оценки.
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки: (Копии документов представлены в Приложении к Отчету)	Выписки из ЕГРН
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 3 (трех) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку	Оценка рыночной стоимости земельных участков производится без учета обременения сервитутом. Иных специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже.
Ограничения оценки	Оценщиком не производится осмотр объектов оценки, вследствие чего оценка производится исходя из данных предоставленной документации на объекты оценки.
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов	Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и (или) в форме электронного документа

Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Форма представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к отчету об оценке	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин	Не требуется
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	
1. Все факты, положения и заявления, не упомянутые в Отчете, не имеют силы. Приведенные условия могут быть изменены или преобразованы только при обоюдном согласии Исполнителя и Заказчика.	
2. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях.	
3. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Имущественные права на оцениваемую собственность считаются полностью соответствующими требованиям действующего законодательства, если иное не оговорено специально. Предполагается, что все необходимые лицензии, ордера на собственность, необходимые решения законодательных и исполнительных властей местного, республиканского или федерального уровня существуют или могут быть получены или обновлены в отношении объекта оценки. Недвижимое имущество предполагается свободным, от каких бы то ни было прав на его удержание или обязательств по его залогу.	
4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки, на состояние собственности, конструкций и их элементов, грунтов. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Исполнитель не несет также ответственности за оценку состояния объектов, которая требует проведения специальных исследований.	
5. Исполнитель не принимает на себя ответственность за данные бухгалтерской и финансовой отчетности, предоставленной Заказчиком. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к оцениваемым объектам, несет Заказчик.	
6. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Учитывая цели оценки и необходимость использования ее результатов в рамках финансово-хозяйственной деятельности, Заказчик и Исполнитель не гарантируют конфиденциальность настоящего Отчета. Заказчик и Исполнитель принимают условия не упоминать полностью или частично настоящий Отчет где-либо, если это не связано с целями настоящей оценки.	
7. От Исполнителя не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, а также в связи с объектами оценки.	
8. Мнение Исполнителя относительно рыночной (справедливой) стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную (справедливую) ситуацию, и, следовательно, на стоимость объекта. Информация, использованная в процессе настоящей оценки, представляется надежной, но Исполнитель не гарантирует ее полной достоверности. Предполагается, что проведенный анализ и сделанные заключения не основываются на каких-либо предвзятых мнениях.	
9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату оценки.	
10. Все допущения и ограничения, дополнительно возникающие в процессе оценки, будут перечислены в разделе Отчета «Допущения и ограничительные условия».	

2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание проведения оценки	Договор №ПИФ/686/28042022/К от 28.04.2022 г. об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный Фонд, заключенный между ООО Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт» и ООО «КонТраст»
<i>Общая информация, идентифицирующая объект оценки:</i>	
Объект оценки	<p>Земельный участок с кадастровым номером 16:24:050802:3726, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – сельскохозяйственное производство, площадью 1 680 730 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение;</p> <p>- Земельный участок с кадастровым номером 16:24:090704:3473, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – сельскохозяйственное производство, площадью 438 748 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение;</p> <p>- Земельный участок с кадастровым номером 16:24:090704:3464, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, площадью 2 679 370 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение</p>
Имущественные права на объект оценки:	<p>- земельный участок с кадастровым номером 16:24:050802:3726, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – сельскохозяйственное производство, площадью 1 680 730 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение.</p> <p>Вид права: Общая долевая собственность. Субъект права: владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "АК БАРС - Горизонт", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев паев. Правоустанавливающий документ: Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2022-159844538 от 18.09.2022г..</p> <p>- земельный участок с кадастровым номером 16:24:090704:3473, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – сельскохозяйственное производство, площадью 438 748 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение.</p> <p>Вид права: Общая долевая собственность. Субъект права: владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "АК БАРС - Горизонт", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев паев. Правоустанавливающий документ: Выписка из ЕГРН от 02.09.2022г</p> <p>- земельный участок с кадастровым номером 16:24:090704:3464, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для ведения сельскохозяйственного производства, площадью 2 679 370 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение.</p> <p>Вид права: Общая долевая собственность. Субъект права: владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "АК БАРС - Горизонт", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев паев. Правоустанавливающий документ: Выписка из ЕГРН от 02.09.2022г.</p>
Дата оценки (дата определения стоимости) объекта оценки	08.02.2023г.
Дата осмотра	Осмотр не проводился, Заказчик не предоставил возможности осмотра
Срок проведения оценки	08.02.2023г. – 08.02.2023г.
Дата составления отчета	08.02.2023г.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Объект оценки	Оцениваемая площадь, кв.м.	Стоимость, полученная в результате применения затратного подхода, руб.	Стоимость, полученная в результате применения доходного подхода, руб.	Стоимость, полученная в результате применения сравнительного подхода, руб.
		0,00	0,00	1,00
Земельный участок с кадастровым номером 16:24:050802:3726, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – сельскохозяйственное производство, площадью 1 680 730 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение.	1 680 730,00	не применялся	не применялся	945 640 900,00
Земельный участок с кадастровым номером 16:24:090704:3473, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – сельскохозяйственное производство, площадью 438 748 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение	438 478,00	не применялся	не применялся	8 001 800,00
Земельный участок с кадастровым номером 16:24:090704:3464, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для ведения сельскохозяйственного производства, площадью 2 679 370 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение	2 679 370,00	не применялся	не применялся	1 731 726 500,00
ИТОГО:				2 685 369 200,00

Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов, Оценщик пришел к заключению, что рыночная (справедливая) стоимость земельных участков по состоянию на 08.02.2023г. округленно составляет:

2 685 369 200,00 (Два миллиарда шестьсот восемьдесят пять миллионов триста шестьдесят девять тысяч двести) рублей 00 копеек, а именно:

Объект оценки	Оцениваемая площадь, кв.м.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
Земельный участок с кадастровым номером 16:24:050802:3726, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – сельскохозяйственное производство, площадью 1 680 730 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение.	1 680 730,00	945 640 900,00
Земельный участок с кадастровым номером 16:24:090704:3473, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – автомобильный транспорт, площадью 438 748 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение	438 478,00	8 001 800,00
Земельный участок с кадастровым номером 16:24:090704:3464, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для ведения сельскохозяйственного производства, площадью 2 679 370 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение	2 679 370,00	1 731 726 500,00
ИТОГО:		2 685 369 200,00

ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

использования.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Заказчик	
Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ Рентный «АК БАРС – Горизонт»
Краткое наименование	ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ Рентный «АК БАРС – Горизонт»
ОГРН	1021401047799 от 16.04.2002 г.
ИНН/КПП	1435126890/165701001
Место нахождения	420124, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Меридианная, д. 1А
Оценщик	
Фамилия, имя, отчество	Диденко Лариса Николаевна
Номер контактного телефона	+7 843 277-73-62
Почтовый адрес	info@contrust.bz
Адрес электронной почты	420059, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д.8Д, помещ. 1007
Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО) рег. № 495 от 18.07.2007 г. Адрес: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д.8А, 7 этаж.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке серии ПП № 559606 выдан Институтом экономики управления и права (г. Казань) 12.12.2005г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Ответственность Оценщика застрахована в САО «ВСК», полис № 23490В000002. Период страхования: с 27.01.2023 г. по 26.01.2024 г. (обе даты включительно), страховая сумма 300 000 руб.
Сведения о наличии квалификационного аттестата в области оценочной деятельности, необходимого для оценки данного вида имущества	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 024254-1 от 08.07.2021г., действующий до 08.07.2024г.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2006г.
Сведения о независимости оценщика	Требование о независимости выполнено
Юридическое лицо, с которым оценщики заключили трудовой договор:	
Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью ООО «КонТраст»
Местонахождение	420059, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д.8Д, помещ. 1007
ОГРН	1151690036574
Дата присвоения ОГРН	29.04.2015 г
Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица	Страховой полис № 922/1911146015 на страховую сумму в размере 1 200 000 000 рублей со сроком действия с 26.03.2021 г. по 25.03.2023 г., выдан ПАО «РЕСО-Гарантия».
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика:	Настоящим ООО «КонТраст» и оценщик подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:	Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

5.1. Федеральные стандарты оценки

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

✓ Общие Федеральные стандарты оценки, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I);
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»;

Общие стандарты оценки определяют общие требования к порядку проведения оценки всех видов объектов оценки и экспертизы отчетов об оценке. До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI. Настоящие Федеральные стандарты оценки являются обязательным к применению при оценке недвижимости и движимого имущества;

✓ Специальный Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611: разработан с учетом международных стандартов оценки и определяет требования к проведению оценки недвижимости. Настоящий Федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при оценке недвижимости;

✓ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

5.2. Стандарты оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков

В соответствии с членством оценщиков в саморегулируемой общественной организации, в части, не противоречащей указанному в разделе 6.1, при составлении данного отчета использовались:

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

5.3. Разъяснения заказчику относительно оценочной деятельности

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

✓ разработка и утверждение стандартов и правил оценочной деятельности;

✓ разработка правил деловой и профессиональной этики в соответствии с типовыми правилами профессиональной этики оценщиков;

✓ (разработка и утверждение правил и условий приема в члены саморегулируемой организации оценщиков, дополнительных требований к порядку обеспечения имущественной ответственности своих членов при осуществлении оценочной деятельности, установление размера членских взносов и порядка их внесения;

✓ представление интересов своих членов в их отношениях с федеральными органами государственной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, а также с международными профессиональными организациями оценщиков;

✓ прием в члены и исключение из членов саморегулируемой организации оценщиков по основаниям, предусмотренным настоящим Федеральным законом и внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков;

✓ контроль за деятельностью своих членов в части соблюдения ими требований настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики;

- ✓ ведение реестра членов саморегулируемой организации оценщиков и предоставление доступа к информации, содержащейся в этом реестре, заинтересованным лицам с соблюдением требований настоящего Федерального закона, Федерального закона от 1 декабря 2007 года № 315-ФЗ "О саморегулируемых организациях" и принятых в соответствии с ними иных нормативных правовых актов Российской Федерации;
- ✓ организация информационного и методического обеспечения своих членов;
- ✓ осуществление иных установленных настоящим Федеральным законом функций;
- ✓ осуществление экспертизы отчетов».

5.4. Обоснование применения стандартов.

В соответствии с членством оценщиков в СМАО, в части, не противоречащей указанному в разделе 7.1, при составлении данного отчета использовались:

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

6. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

Общие термины и определения

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;

3) инвестиционная стоимость;

4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость основана на предположениях о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

Ликвидационная стоимость - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта

эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Аренда - предоставление арендатору (нанимателю) имущества за плату во временное владение и пользование.

Главным законодательным актом, регулирующим вопросы аренды, был и остается Гражданский Кодекс РФ. В статье 606 главы 34 части 2 говорится, что при сдаче чего-либо в аренду собственник или лицо, имеющее право на совершение такой операции, одновременно с заключением договора передает арендатору во временное пользование за плату имущество и сопровождающий его набор прав. Поскольку собственник обладает правами распоряжения, владения и пользования, то он может передать (делегировать) арендатору лишь права из этого ограниченного набора. Гражданский Кодекс говорит, что арендатору могут быть переданы права пользования и владения или же только пользования. Делегируя некоторые из своих прав, собственник их не теряет (т.е. права не отчуждаются), они лишь в разной степени ограничиваются фактом наличия аренды.

Таким образом, собственник делегирует часть своих прав. Следует особо отметить, что права не отчуждаются, а делегируются. Право аренды является ограничением прав Арендодателя. Иногда Арендодатель делегирует Арендатору право сдачи в субаренду.

Рыночная арендная плата - расчетная денежная сумма, за которую объект недвижимости может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях.

Арендодатель — физическое или юридическое лицо, которое предоставляет имущество арендатору за плату во временное пользование и владение. Сдавать в аренду имущество может только его собственник или лицо, уполномоченное на это собственником либо законом.

Арендатор — физическое или юридическое лицо, заключившее договор аренды и оплачивающее пользование и владение или пользование предоставленным имуществом арендодателю. К арендатору гражданское законодательство не предусматривает каких-либо требований и ограничений (за исключением гражданской дееспособности, как и к иным субъектам гражданско-правовых отношений).

Объект аренды – объект недвижимости (помещение), арендная плата за который определяется в соответствии с Заданием на оценку.

Право аренды земельного участка – это право владения и пользования землей, которое предоставляется на определенное время с возможностью его продления.

Основная терминология, используемая в затратном подходе

Специализированная недвижимость - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

Физический износ - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К **функциональному износу** относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

Внешний (экономический) износ - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

Накопленный износ – совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

Основная терминология, используемая в доходном подходе

Денежный поток – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Риск – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

Операционные расходы – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

Капитализация дохода – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

Ставка (коэффициент) капитализации — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

Метод дисконтирования денежных потоков – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

Дисконтирование денежного потока – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

Реверсия - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

Срок экспозиции объектов оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объектов оценки до даты совершения сделки с ним.

Единица сравнения - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

Корректировка – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

Рыночная (справедливая) стоимость – это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

Цена, действующая на основном (или наиболее выгодном) рынке, использованная для оценки рыночной (справедливой) стоимости актива или обязательства, не должна корректироваться с учетом затрат по сделке. Затраты по сделке должны отражаться в учете в соответствии с другими МСФО. Затраты по сделке не являются характеристикой актива или обязательства; они скорее являются специфическими для сделки и будут отличаться в зависимости от того, как предприятие вступает в сделку в отношении актива или обязательства

Затраты по сделке не включают транспортные расходы. Если местонахождение является характеристикой актива (как, например, может быть в случае с товаром), цена на основном (или наиболее выгодном) рынке должна корректироваться с учетом расходов, при наличии таковых, которые были бы понесены на транспортировку актива от его текущего местонахождения до данного рынка.

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

1. ФЗ «Об оценочной деятельности» 135-ФЗ от 29.07.98 г. (с учетом изменений, существующих на дату оценки).
2. Федеральные стандарты оценки, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200:
 - Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I);
 - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
 - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
 - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
 - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
 - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».
3. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25 сентября 2014 г. № 611.
4. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
5. Словарь терминов по профессиональной оценке. – М.: Финансовая академия, 1999.
6. Гражданский кодекс Российской Федерации.
7. Международные стандарты оценки Международного комитета по стандартизации оценки имущества -МКСОИ (TIAVSC).
8. «Методы капитализации доходов», С.В. Грибовский, Санкт-Петербург, 1997г.
9. «Экономика и менеджмент» СПб, Издательство «МКС», 2003 год.
10. В.Рутгайзер «Оценка рыночной стоимости недвижимости», Москва 1998, издательство «Дело»
11. "Оценка недвижимости" (учебн.пособ.) Генри С.Харрисон, Москва, 1994г.
12. «Оценка недвижимости», Е.И. Тарасевич, Санкт-Петербург, Издательство СПбГТУ 1997г.
13. Грибовский С.В. «Оценка стоимости недвижимости», М.: Маросейка, 2009г.
14. Учебное пособие. «Экономика недвижимости». Российская экономическая академия им. Г.В.Плеханова, Москва, 1999 год.
15. Найденов Л.И. «Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости»- Казань, 2009г., стр.100
16. Грязнова А.Г. «Оценка недвижимости» учебное пособие М., «Финансы и Статистика» в 2005г.
17. Федотова М.А., Рослов В.Ю., Щербакова О.Н., Мышанов А.И. «Оценка для целей залога» учебное пособие, М., «Финансы и Статистика», 2008г.
18. Е.И. Тарасевич. Методы оценки недвижимости. С.-ПбД995 год.
19. «Справочник оценщика недвижимости -2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты» под ред. Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2018 г.
20. «Справочник оценщика недвижимости-2022. Часть 1. Земельные участки. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение» под ред. Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2022 г.
21. «Справочник оценщика недвижимости-2022. Часть 2. Земельные участки. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации» под ред. Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2022 г.
22. Статриелт - Statrielt– информационный портал недвижимости (база объектов, статистика, анализ рынка).
23. Информационные сайты www.avito.ru, www.cian.ru, <https://www.domofond.ru> и другие.

8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

Объектами оценки являются:

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

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

- Выписки из ЕГРН от 02.09.2022г., в количестве 2 шт.
- Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2022-159844538 от 18.09.2022г.

8.2. Сведения об объекте оценки

Таблица 8.1 Общие сведения об объекте оценки

Показатель	Значение
Общие сведения:	
Объект оценки	земельный участок с кадастровым номером 16:24:050802:3726, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – сельскохозяйственное производство, площадью 1 680 730 кв.м.
Адрес	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение
площадь	1 680 730,00
Кадастровый номер	16:24:050802:3726
Кадастровая стоимость	658 812 545,40
категория	земли сельскохозяйственного назначения
разрешенное использование	Автомобильный транспорт
Балансовая стоимость, руб.	Заказчиком не предоставлена
Сведения об имущественных правах:	
Имущественные права на объект оценки	собственность
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "АК БАРС - Горизонт", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев паев
Правоустанавливающий документ	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2022-159844538 от 18.09.2022г...
Ограничения и обременения	не зарегистрировано

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

Показатель	Значение
категория	земли сельскохозяйственного назначения
разрешенное использование	сельскохозяйственное производство
Балансовая стоимость, руб.	Заказчиком не предоставлена
Сведения об имущественных правах:	
Имущественные права на объект оценки	собственность
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "АК БАРС - Горизонт", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев паев
Правоустанавливающий документ	Выписка из ЕГРН от 02.09.2022г.
Ограничения и обременения	не зарегистрировано

Показатель	Значение
Общие сведения:	
Объект оценки	земельный участок с кадастровым номером 16:24:090704:3464, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для ведения сельскохозяйственного производства, площадью 2 679 370 кв.м
Адрес	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение
площадь	2 679 370,00
Кадастровый номер	16:24:090704:3464
Кадастровая стоимость	193 477 307,7
категория	земли населенных пунктов
разрешенное использование	для сельскохозяйственного производства
Балансовая стоимость, руб.	Заказчиком не предоставлена
Сведения об имущественных правах:	
Имущественные права на объект оценки	собственность
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "АК БАРС - Горизонт", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев паев
Правоустанавливающий документ	Выписка из ЕГРН от 02.09.2022г.
Ограничения и обременения	не зарегистрировано

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

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

Сведения об устареваниях. Земельному участку не свойственны иные устаревания.

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

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

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

Расположение земельных участков:

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

кв.м., адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение.

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

Обременения/ограничения:

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

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

8.3. Характеристики местоположения объектов оценки

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

Местоположение характеризуется хорошей привлекательностью для сельскохозяйственного производства.

Краткий обзор региона.

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

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

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

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

Столица — город Казань.

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

Государственные языки: татарский, русский.

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

Общая площадь Татарстана — 67 836 км². Протяжённость территории республики — 290 км с севера на юг и 460 км с запада на восток.

Высшая точка Татарстана — возвышенность Чатыр-Тау.

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

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

Почвы

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

На территории Татарстана выделяют три почвенных района:

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

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

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

Нефть

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

В Татарстане разведано 127 месторождений, включающих более 3000 залежей нефти. Здесь расположено второе по величине месторождение в России и одно из крупнейших в мире — Ромашкинское, располагающееся в Лениногорском районе Татарстана. Среди крупных месторождений выделяются Новоелховское и Саусбашское, а также среднее Бавлинское месторождение. Вместе с нефтью добывается попутный газ — около 40 м³ на 1 тонну нефти. Известны несколько незначительных месторождений природного газа и газового конденсата.

Уголь

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

Водные ресурсы

Крупнейшие реки — Волга (177 км по территории республики) и Кама (380 км), а также два притока Камы — Вятка (60 км) и Белая (50 км), обеспечивают общий сток 234 млрд м³/год (97,5 % общего стока всех рек). Кроме них, по территории республики протекают ещё около 500 малых рек длиной не менее 10 км и многочисленные ручьи. Большие запасы водных ресурсов сосредоточены в двух крупнейших водохранилищах — Куйбышевском и Нижнекамском. В республике насчитывается также более 8 тыс. небольших озёр и прудов.

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

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

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

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

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

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

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

Подземные воды

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

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

Экология

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

Население

Численность населения республики, по данным Росстата, составляет 3 886 395 чел. (2022). Плотность населения — 57,28 чел./км² (2022). Городское население — 77,25% (2020). Численность экономически активного населения в Республике Татарстан на 1 января 2008 года составила 1790,1 тыс. человек, или 47,0 % от общей численности населения республики.

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

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

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

комплекс, развитая транспортная инфраструктура.

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

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

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

В Татарстане сформирована эффективная инвестиционная инфраструктура.

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

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

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

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

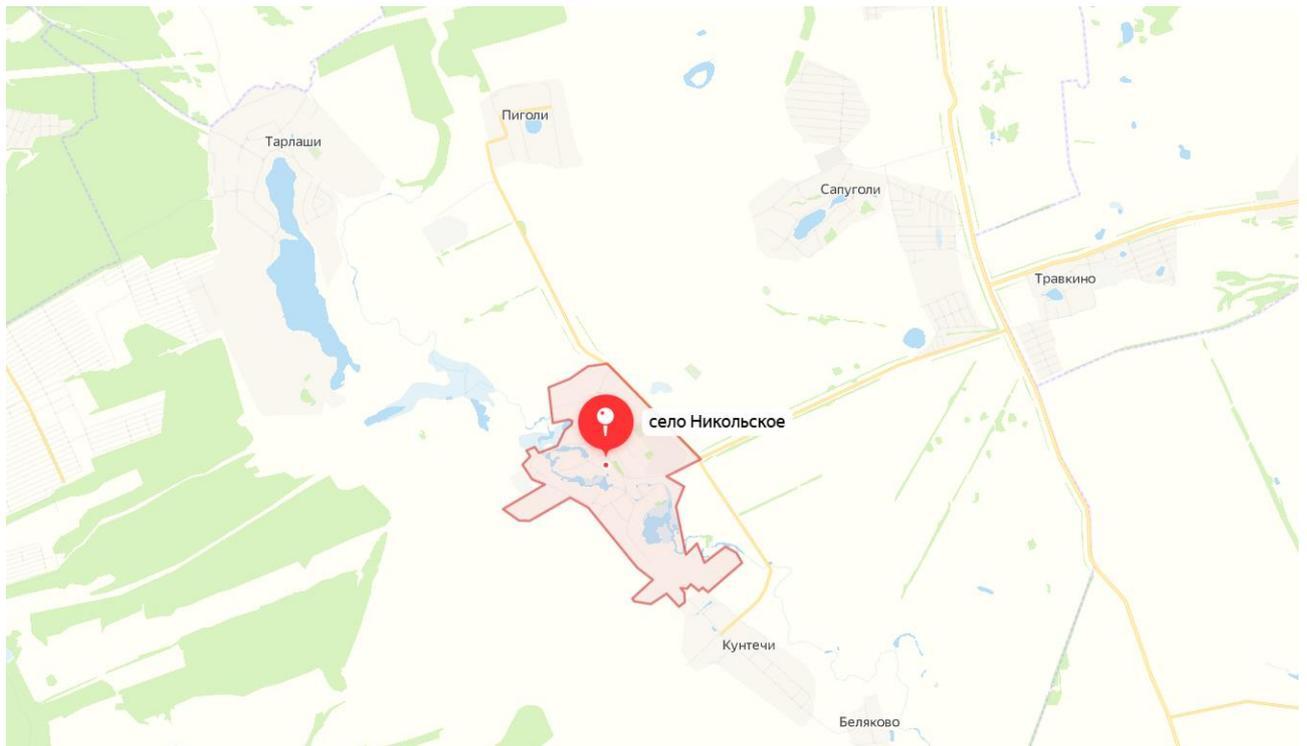
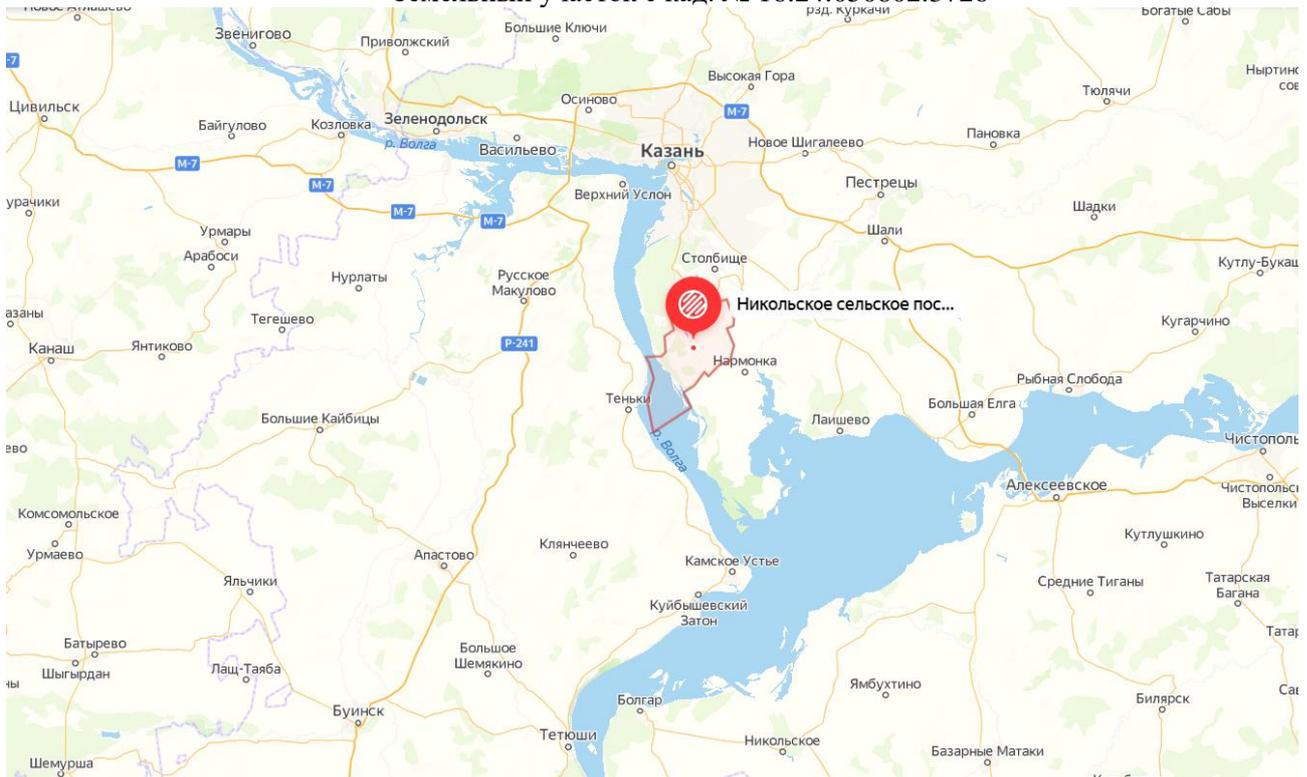
В Татарстане активно развивается инфраструктура малого и среднего предпринимательства. В республике функционируют 93 объекта инфраструктуры (76 промышленных площадок и 17 промышленных парков), на которых осуществляют деятельность более 1,4 тысяч резидентов.

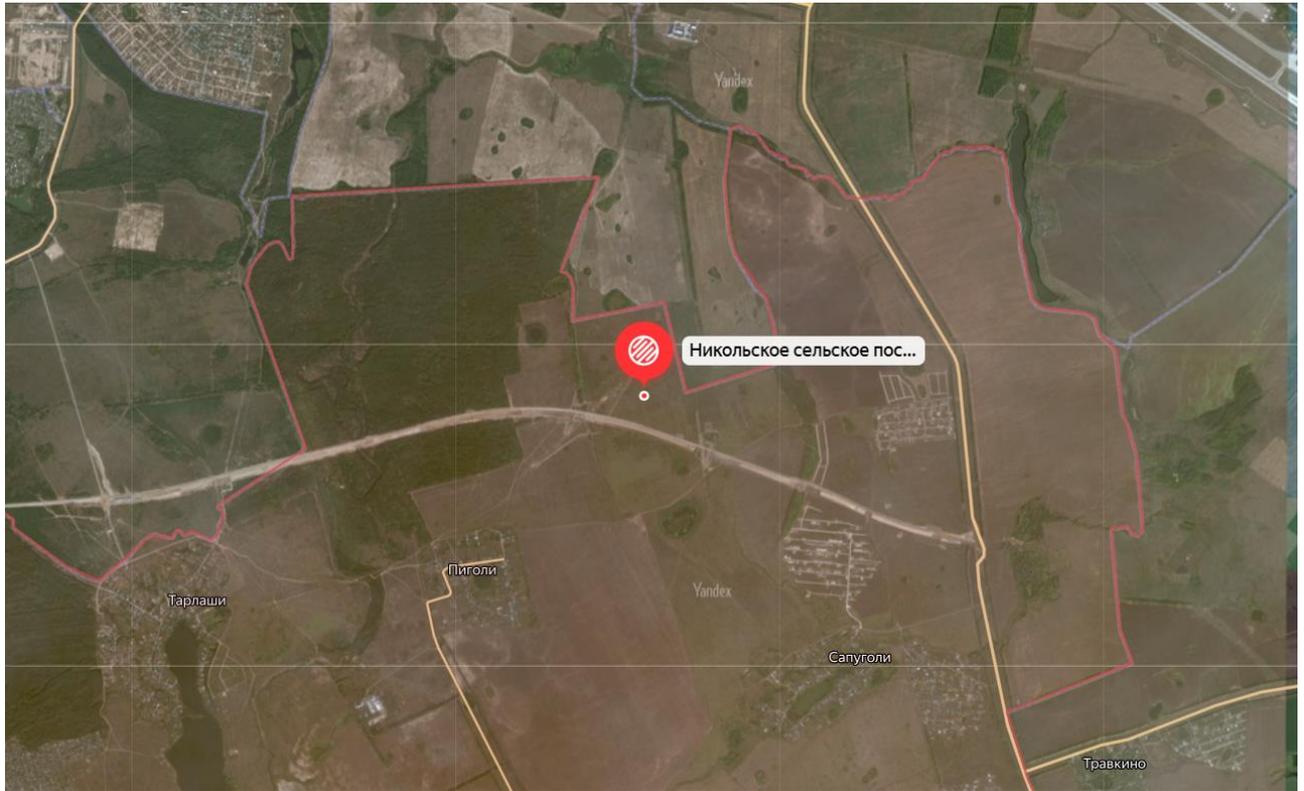
Успешно функционируют технополис «Химград», индустриальная площадка КИП «Мастер», ЗАО «Инновационно-производственный технопарк «Идея», IT-парк.¹

¹ <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D0%B0%D0%B7%D0%B0%D0%BD%D1%8C>

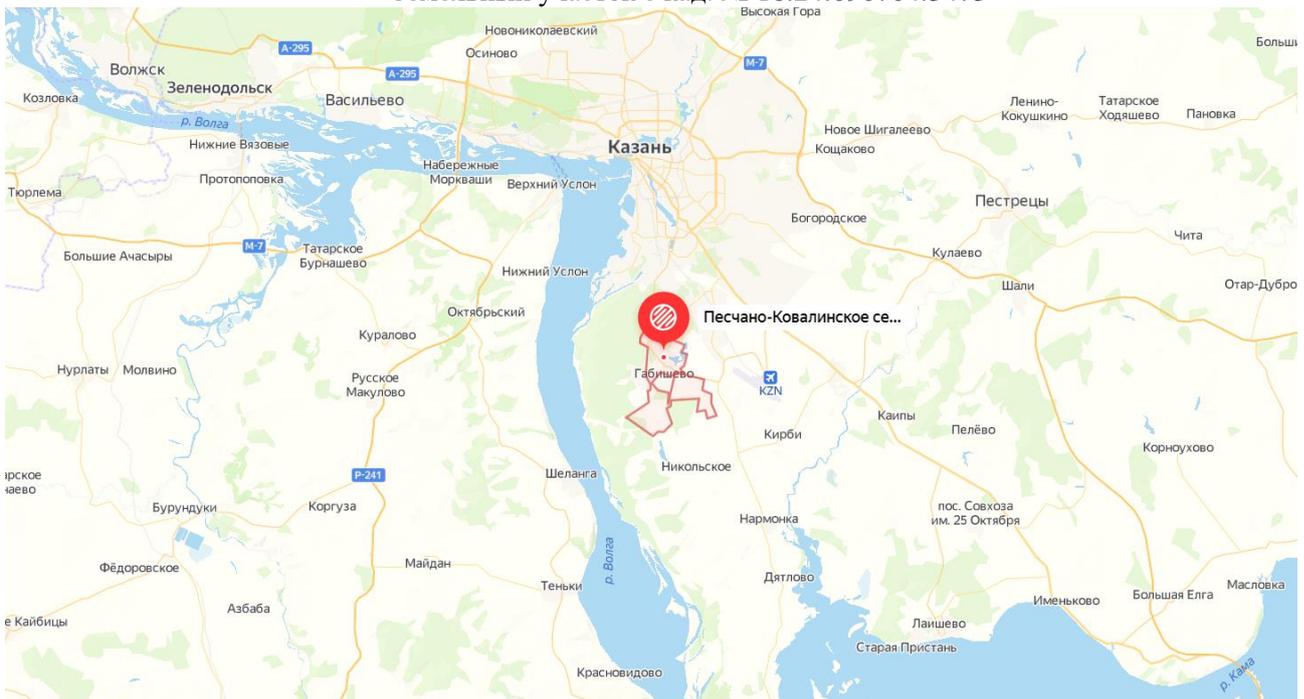
Схема месторасположения объектов оценки (<https://yandex.ru/maps/>)

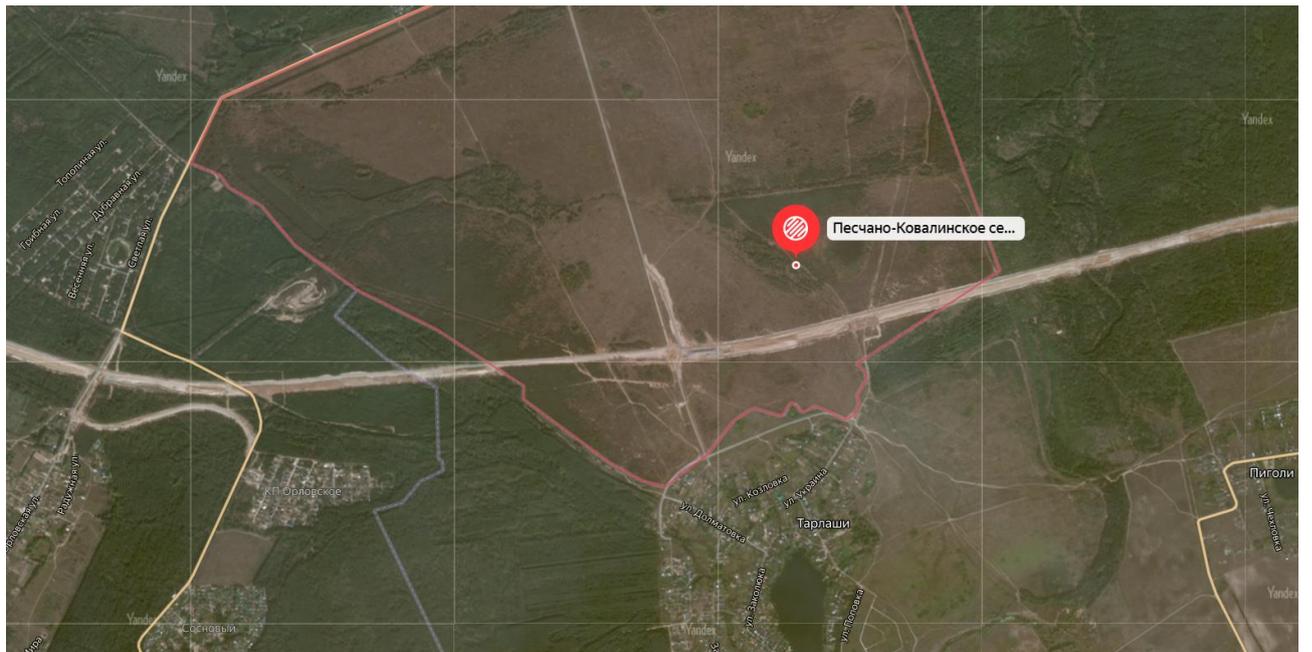
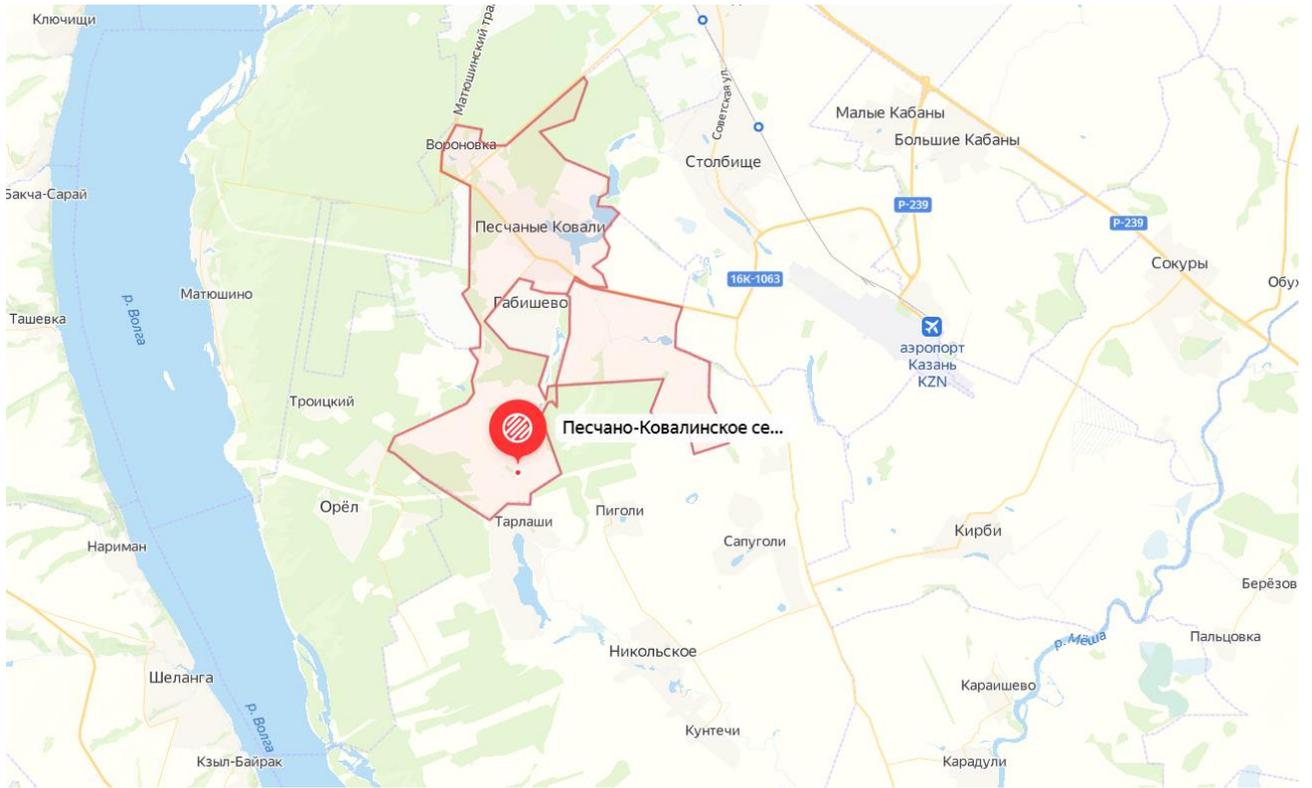
Земельный участок с кад. № 16:24:050802:3726



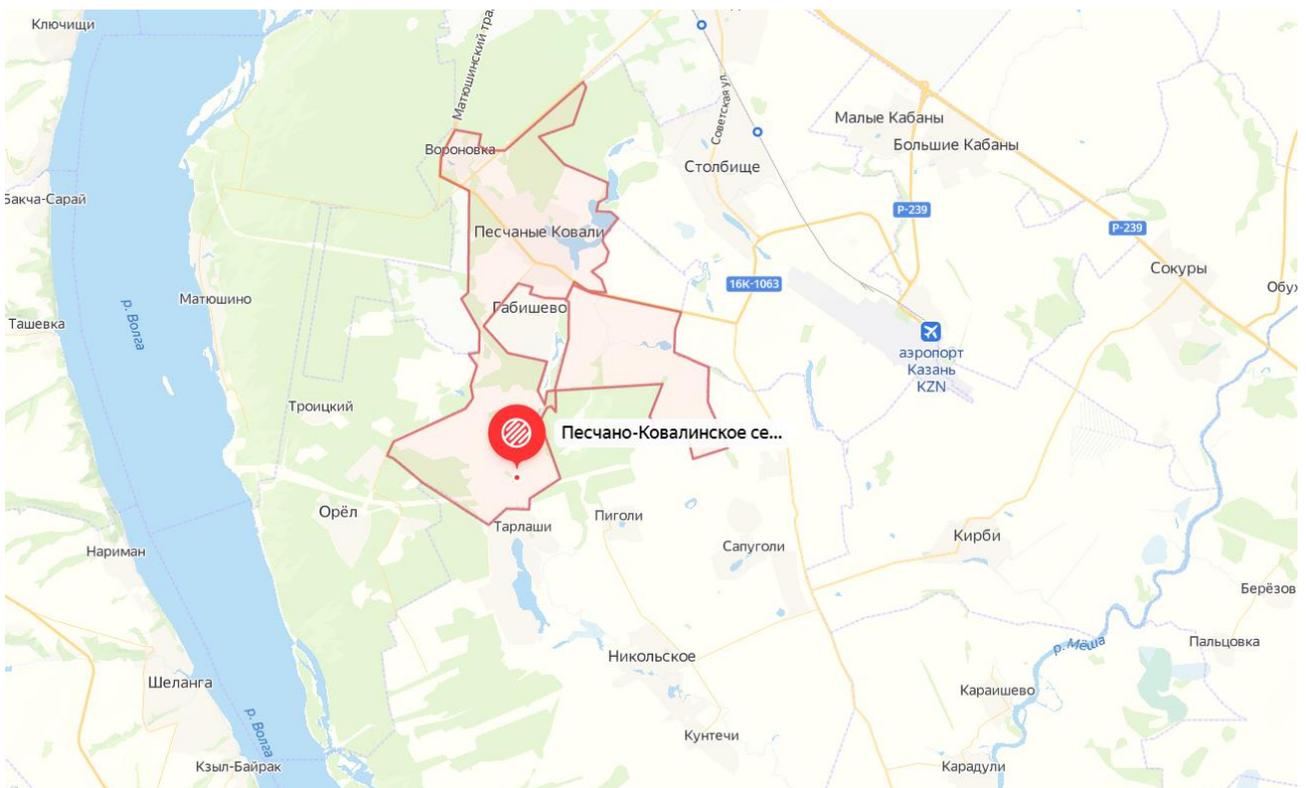
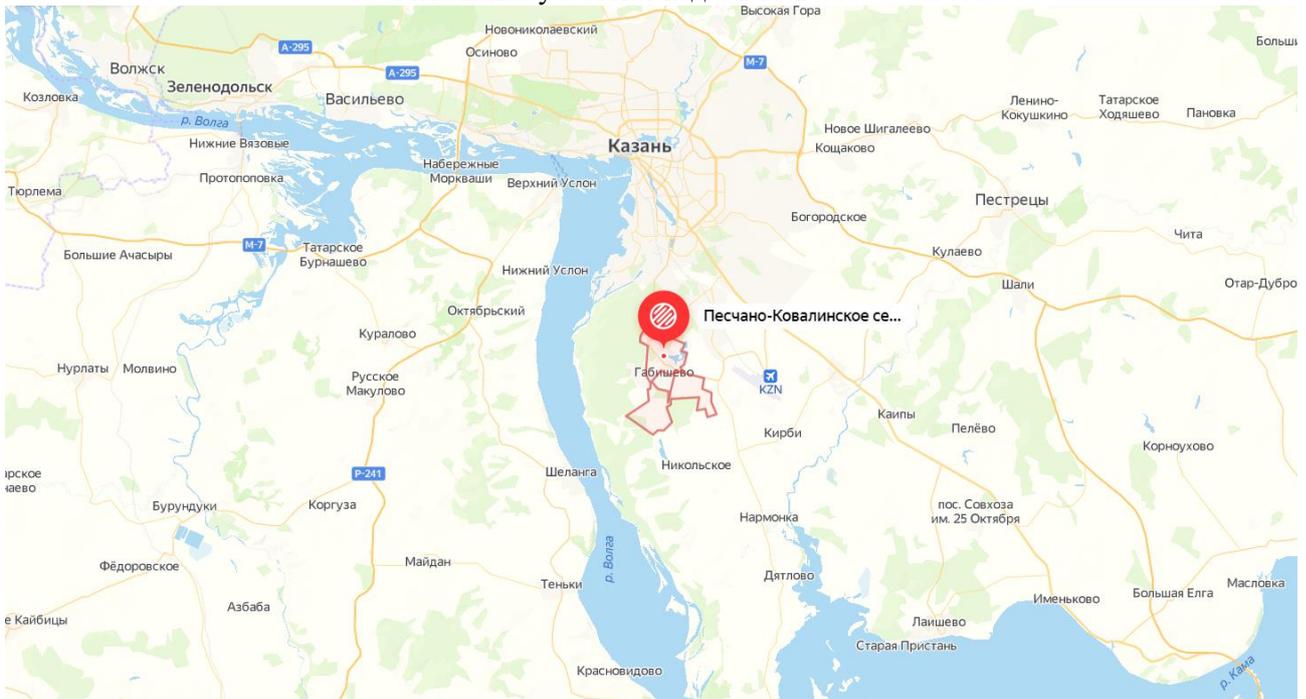


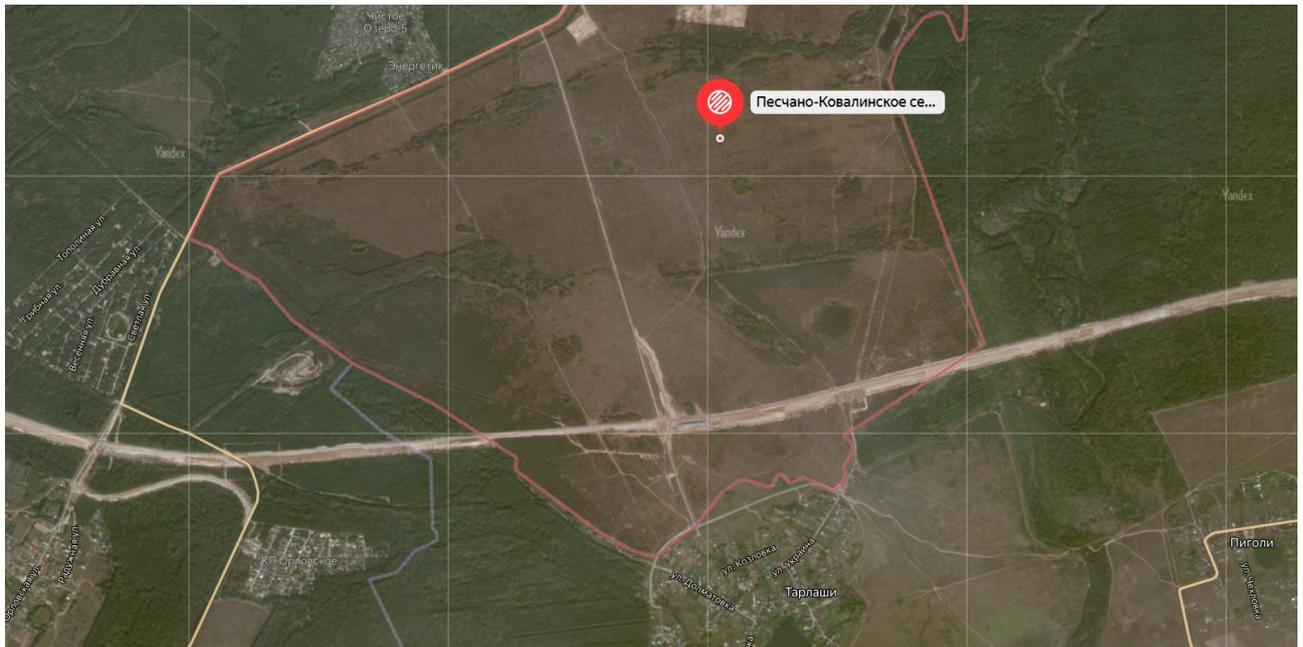
Земельный участок с кад. № 16:24:090704:3473





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





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

Существующая схема территориального планирования Лаишевского района утверждена Решением Совета Лаишевского муниципального района от 19.12.2011 г. №117-РС. ²

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

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

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

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

Еще одним из проектов федерального значения в Лаишевском муниципальном районе - реконструкция международного аэропорта «Казань» и организация интермодальных перевозок от железнодорожной станции Казань до международного аэропорта «Казань».

К мероприятиям регионального значения в Лаишевском муниципальном районе относится:

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

Схемой территориального планирования Лаишевского муниципального района предлагается реконструкция объектов агропромышленного комплекса. Реконструкция, связанная с увеличением поголовья

² <https://laishevo.tatarstan.ru/proekt-planirovki-smart-city-kazan-591220.htm>

скота в границах Лаишевского муниципального района, возможна только при организации новых территорий под строительство помещений для содержания скота с соблюдением санитарнозащитных зон.

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

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

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

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

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

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

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

Архитектурно-планировочные решения должны включать:

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

При разработке транспортной инфраструктуры необходимо предусмотреть:

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

При создании города Смарт Сити Казань необходимо предусмотреть ландшафтное обустройство территории с максимальным озеленением, путем создания композиционных ландшафтов, вертикального

озеленения, озеленения крыш зданий и т.д.

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

1. Эффективное использование воды (снижение использования):

- Инновационные технологии очистки сточной воды;
- Рациональное водопользование, регулирование ливневых стоков и предотвращение загрязнения (планируется строительство очистных сооружений канализации полной биологической очистки);
- Разработка проектной документации на проведение поисково-оценочных работ по обоснованию местоположения источника водоснабжения (участков размещения водозаборных площадок) площадки №2 ОЭЗ ТВТ «Иннополис» и города Смарт Сити Казань с утверждением эксплуатационных запасов подземных вод;
- Разработка проектной документации по строительству современных локальных очистных сооружений (ЛОС) 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

Оптимизация энергопотребления;

Использование местных возобновляемых источников энергии;

Усовершенствованная система эксплуатации объектов;

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

3. Материалы, возможности повторного использования:

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

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

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

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

1. Железнодорожный транспорт.

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

2. Воздушный транспорт.

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

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

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

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

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

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

Автомобильная дорога регионального значения «Казань–Боровое Матюшино» обслуживает зону отдыха на берегу р.Волга. Дорога имеет II техническую категорию и цементбетонное 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 Ленара Сафина, сдан в эксплуатацию первый участок скоростной магистрали с мостом через Каму общей протяженностью 55 км. Ведется строительство следующего участка в 145 км. По восточной части Лаишевского муниципального района проходит участок «Шали - Сорочьи Горы».

Федеральные дороги являются федеральной собственностью и находятся в оперативном управлении ФГУ «Волго-Вятскуправтодор». Все решения по строительству и реконструкции дорог принимает Федеральное дорожное агентство Росавтодор, финансирование дорожных работ осуществляется из бюджета Российской Федерации. На территории Лаишевского муниципального района за период 2016-2030 гг. планируется осуществить реконструкцию на автомобильной дороге федерального значения Казань-Оренбург с 20+650 по 71+013 км с доведением дорожного покрытия до I технической категории. В настоящее время проблемой остаются населенные пункты, расположенные на основных автомобильных дорогах района. Так, автомобильная дорога федерального значения Казань-Оренбург проходит через два населенных пункта Сокуры и Именьково, еще два, Чирпы и Полянка, находятся в недопустимой близости от трассы. Строительство объездных дорог или сооружение защитных шумовых экранов для населенных пунктов, расположенных на основных транспортных магистралях района, позволит увеличить скорость и безопасность дорожного движения. В связи со строительством обходов населенных пунктов в период с 2016 по 2030 гг. произойдет увеличение протяженности автомобильных дорог федерального значения на 10,91 км. Увеличению протяженности автомобильных дорог федерального значения на первую очередь будет способствовать процесс передачи из региональной в федеральную собственность следующих автомобильных дорог: - «Подъезд к международному аэропорту «Казань» - 6,3 км, - Казань-Оренбург (км 8 - км 20) - 12 км.

Подготовка предложений по внесению в установленном порядке изменений в перечень автомобильных дорог общего пользования федерального значения в части включения в указанный перечень автомобильных

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

Автомобильные дороги регионального или межмуниципального значения являются собственностью Республики Татарстан и в связи с этим основные мероприятия Схемы территориального планирования Лаишевского муниципального района будут направлены на их сохранение, модернизацию и развитие. На текущий момент одной из важнейших задач в области развития дорожной сети является в рамках реализации национальных проектов «Образование», «Здоровье» и «Развитие АПК» обеспечение транспортными связями населенных пунктов. Реализация приоритетных национальных проектов «Образование» и «Здоровье» во многом связаны с обеспечением доступности для населения сельской местности среднего и профессионального образования и медицинской помощи, а также повышением их эффективности. Из-за несоответствия транспортноэксплуатационного состояния автомобильных дорог нормативным требованиям затраты на автомобильные перевозки возрастают. Из-за недостаточной плотности дорожной сети часть межмуниципальных и местных перевозок осуществляется со значительным препробегом, 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 Р-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 Р-241 Казань-Буинск-Ульяновск. Строительство Северного обхода г. Казань по маршруту: примыкание южной объездной дороги к М7«Волга» - н.п. Новое Шигалево Пестречинского района – н.п. Чепчуги Высокогорского района – автомобильная дорога «Каменка-Дубьязы-Большая Атня» в Высокогорском районе - по существующей трассе «Казань-Йошкар-Ола-Большой Кульбаш» до н.п. Большие Ключи Зеленодольского района – М7«Волга» через н.п. Ивановское в Зеленодольском районе, позволит Лаишевскому и Пестречинскому районам получить выход к железной дороге «Казань-Малмыж».

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В рамках решения вопросов местного значения предлагается строительство мостового перехода между населенными пунктами Ташкирмень и Макаровка, расположенными в охранной зоне ВолжскоКамского заповедника, после проведения процедуры согласования с администрацией ВолжскоКамского природного заповедника. Учитывая необходимость и перспективы формирования широтного транспортного направления вдоль Камы, предназначенного для осуществления связи западной и восточной частей района, с предпосылками проведения мероприятий по реконструкции автомобильной дороги «Лаишево-Курманаково» и строительства подъездных дорог к реке Меша, Схемой территориального планирования Лаишевского муниципального района предлагается строительство мостового перехода в устье реки Меша вблизи населенного пункта Курманаково в период после 2030 года.

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

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

На территории Лаишевского муниципального района располагается аэропорт международного значения «Казань» в 28 км юго-восточнее центра г. Казань. Аэропорт связан воздушными линиями с Уралом, Поволжьем, Сибирью, Крымом, центральными районами России, странами СНГ и дальнего зарубежья. Международный аэропорт «Казань» относится к аэропорту I класса. Режим работы аэропорта – круглосуточный. Имеет две искусственные взлетно-посадочные полосы (ИВП) класса Б: ИВП-1 2498x45 м, ИВП-2 3724x44 м. В аэропорту имеются 52 места стоянки под установку различных типов воздушных судов. Предназначен для осуществления грузопассажирских перевозок согласно допуска аэродрома к обслуживанию воздушных судов (ВС) Ту-214, Ту-204, Ту-154, Ту-134, Як- 42, Як-40, Ан-12, Ан-24, Ил-62, Ил-76, Ил-18, Boeing 757-200, Boeing 737-400, Boeing 737-500, Airbus 320, Airbus 319-100, вертолеты всех типов и др. ВС 3-4 класса. Аэропорт обеспечивает прием и выпуск ВС. Ан-124-100 «Руслан», Ан-22 «Антей», Ан-72, Ил-96, Ил-86, Ил-114, и др. типы ВС. 1-2 класса при наличии на борту технического состава, для обслуживания ВС. и необходимого оборудования.

Федеральной собственностью являются плоскостные сооружения, объекты светосигнального оборудования и энергоснабжения. Аэропорт находится в полном хозяйственном ведении ОАО «Международный аэропорт «Казань». Пункт пропуска через государственную границу Российской Федерации в аэропорту включает в себя комплекс зданий и сооружений с соответствующим технологическим

оборудованием, в которых осуществляют служебную деятельность органы пограничного, таможенного и других видов контроля. В Международном аэропорту «Казань» имеется Терминал-1 с комфортабельным залом для официальных лиц и делегаций пропускной способностью – 640 чел/час, Терминал-2 (Бизнес-терминал с залом официальных лиц и делегаций) пропускной способностью 100 чел/час (50 на прилет и 50 на вылет).

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

Несмотря на то, что Лаишевский район находится на слиянии 2-х крупных рек – Волги и Камы, ресурс данных водных объектов используется незначительно. На территории района имеется несколько причальных сооружений: частный причал в н.п. Боровое Матюшино, грузовые причалы в г. Лаишево, лодочная станция близ н.п. Рождествено. В настоящее время прибрежные зоны отдыха не обслуживаются водным пассажирским транспортом.

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

Мероприятия регионального значения:

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

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

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

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

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

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

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

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

В состав Лаишевского района входит ряд памятников природы регионального значения:

- a) Река Меша (правый приток р.Кама);
- b) Волжско-камский государственный биосферный заповедник (Сараловский участок);
- c) Озеро Архиерейское;
- d) Озеро Ковалевское;
- e) Озеро Заячье;
- f) Озеро Моховое;
- g) Озеро Лесное;
- h) Озеро Саламыковское;
- i) Озеро Сапуголи;
- j) Озеро Свежее;
- k) Озеро Столбище;
- l) Озеро Чистое;
- m) Озеро Черное (с.Среднее Девятково);
- n) Озеро Черное (с.Тарлаши);
- o) Гнездовая колония озерной чайки (о.Сухое и о.Чегово).



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

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

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

а) анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;

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

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

г) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

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

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

Таблица 9.1. Группы факторов, влияющих на стоимость недвижимости

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

		<ul style="list-style-type: none"> - предоставление разного рода льгот; - контроль землепользования, ставок арендной платы; - зонирование: запретительное, ограничительное или либеральное; - строительные нормы и правила: ограничительные или либеральные; - услуги муниципальных служб: дороги, благоустройство транспорт, школы, охрана здоровья и т.д.; - правовые нормы и правила
Физические	Характеристики местоположения	<ul style="list-style-type: none"> - климат, ресурсы, топография, грунты, почва; - по отношению к деловому центру, местам приложения труда, жилым территориям, автотранспорту, побережью, зеленым массивам и т.д
	Характеристики земельного участка	размеры, форма, площадь, подъезды, благоустройство, вид использования по зонированию, сервитуты, общий вид, привлекательность и т.д.
	Характеристики зданий и сооружений	<ul style="list-style-type: none"> - количество; - тип, год и качество постройки; - стиль, планировка, конструкции и т.д.

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

9.1 Обзор макроэкономической ситуации в стране

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

Стабильное функционирование и развитие рынка возможно лишь при:

1. Политической и экономической устойчивости и положительной динамике развития страны и региона местоположения объекта, при свободных рыночных условиях, обеспечивающих баланс между спросом и предложением;

2. Максимально широком и открытом предложении объектов недвижимости по видам, характеристикам и цене;

3. Стабильности доходов и росте денежных накоплений, росте финансовых возможностей потенциальных покупателей (населения и бизнеса).

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

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

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости

Рынок недвижимости, как совокупность общественно-экономических отношений по владению и перераспределению прав на объекты недвижимости, опирается на все сферы общественных отношений: политические, экономические, социальные и другие. Состояние мировой экономики, международные отношения и внешнеполитические события, общественно-экономический строй, законодательная, налоговая и финансово-кредитная системы страны, состояние национальной экономики, уровень и перспективы развития региона местонахождения объекта недвижимости, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую и инвестиционную активность, на доходы и накопления населения и бизнеса, на поведение участников рынка, оказывают прямое воздействие на состояние и динамику рынка недвижимости страны в целом и рынка каждого региона.

Основные внешнеполитические события и положение России в мире

Мир вступил в фазу изменений: одни страны конфликтуют и разделяются, другие сотрудничают и объединяются, экономика одних развивается, других – падает, нарушаются сложившиеся международные нормы, меняются мировые ресурсные, торговые и финансовые потоки, меняется уровень жизни и благосостояние народов разных стран. Сегодня страны Европы, где ранее размещались центры самых могущественных империй и в течение нескольких столетий наблюдался расцвет всех сфер жизни, испытывают ресурсный дефицит и рецессии экономик, а страны Азии, Африки, Латинской Америки, ранее колониально зависимые от европейских метрополий и где прежде практически отсутствовала промышленность, ведут независимую политику и развиваются, повышая уровень жизни своего населения. В мире обостряется конкуренция за энергетические и сырьевые ресурсы, за интеллектуальный кадровый потенциал и передовые технологии, за экологически чистую среду проживания и чистые продукты питания. Всё это происходит на фоне кризиса Бреттон-Вудской системы мировых денежных отношений, основанной на эмиссии доллара США, ставшей главной опорой гегемонии и неоколониальной экспансии США и других стран Запада второй половины 20-го века, но необеспеченной реальным ростом производства и экономик этих стран. Финансовое доминирование Запада обеспечивалось полным военным контролем (около 800 военных баз НАТО в 177 странах мира) и регулярными актами агрессии в отношении стран, заявивших о своей самостоятельности и независимости. В минувшее и начинающееся 21-е столетие Западом организованы и финансированы все войны и «цветные революции», свержение национальных правительств и массовые беспорядки во всех частях мира: Первая и Вторая мировые войны, в Корее и Вьетнаме, в Чехословакии и Югославии, в Тунисе и Ливии, в Ираке и Сирии, в Венесуэле, Белорусии и Казахстане, а также другие военные и политические конфликты с целью захвата и контроля ресурсов.

В этих же целях осуществляется военное давление и сдерживание экономического развития России (а прежде - СССР), как главного геополитического и военного конкурента, крупнейшего обладателя земельных и других природных ресурсов. Запад окружил российские границы военными базами (более 400), вводит против России всё новые и новые экономические, финансовые и политические санкции и, используя полную зависимость всего мира от доллара, бесцеремонно нарушая международные торгово-экономические соглашения и частное право, заставляет другие страны следовать своим санкциям. Эти действия направлены на полное экономическое и политическое удушение России, дестабилизацию экономики, финансовой и политической системы, социальной сферы с целью уничтожения или ослабления государства и взятия под полный контроль территории России. Разжигание национальной розни в бывших советских республиках: Казахстане, Киргизии, Азербайджане, Армении, прибалтийских странах, неонацистский переворот на Украине и снабжение украинского режима оружием и наемниками подтверждают агрессивный характер глобального капитала и показывают, что Запад постоянно нуждается в дестабилизации в других странах и разжигает войны с целью разрешения своих экономических проблем (ограниченность природных ресурсов и рынков, стагфляция и огромный госдолг, отраслевые дисбалансы и необеспеченность доллара) и внутривнутриполитических кризисов и социальных конфликтов стран Запада.

США, в нарушение основополагающих норм международного права, фактически украли размещенные за рубежом российские валютные резервы в сумме около 300 млрд. долл., отключили крупнейшие российские банки от международной расчетной системы SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, отбирают собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний, заставили международные компании покинуть российский рынок. В этой же цепи событий – повреждение морских участков газопроводов Северный поток 1 и 2, поставляющих российский газ в Западную Европу. Такие действия окончательно подрывают отношения с Западом, компрометируют доллар и евро, как валюты международных сделок и накопления резервов, подрывают доверие к США, ранее претендовавших на международное лидерство и справедливую экономическую конкуренцию.

Россия занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов,

чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), имеет тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. Россия является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. Например, в 2021 году страны Европейского Союза получали от России 27% всей покупаемой ими нефти, 45% газа и 46% угля. Россия – крупнейший в мире поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Это помогает развивать национальную экономику, исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, накапливать золотовалютные резервы. Однако, эта же интегрированность в мировую экономику и высокая зависимость госбюджета от доходов от импорта создали в условиях западных санкций и критически высокие риски для отечественной экономики и дальнейшего социального развития страны. В 2012 году, наблюдая, что мир идет к расколу, в стране была принята госпрограмма развития сельского хозяйства, а в 2015-м создана Правительственная комиссия по импортозамещению.

Агрессивное наступление Запада по всему миру (военное, политическое, экономическое) и ответные защитные меры России на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы, на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне неравномерного развития национальных государств ведут к изменениям сложившихся международных отношений, к изменению однополярного мироустройства. Мир окончательно сползает к длительному глобальному противостоянию между крупнейшими мировыми центрами и разделяется на новые зоны влияния: Индия, Китай, Россия, США. При этом, хотя ещё не дошло до открытой войны между этими центрами, перспективы для разрешения этого противостояния в ближайшие годы не просматриваются. Пока какие-то стороны не потерпят поражение, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики этих центральных полюсов, мир и многие регионы будут испытывать большие политические и экономические изменения.

Учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, учитывая высокую сплоченность российского общества, считаем, что наша страна находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и самой перспективной.

Основные экономические показатели России

(по данным Росстата (вторая оценка): <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-11-2022.pdf>,

зеленый – положительные показатели или динамика, красный - отрицательные показатели или динамика
(в сопоставимых ценах)

№		2021г.		9 мес. 2022г.
		млрд.руб.	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	131015,0	+4,6	-1,6
2.	Инвестиции в основной капитал	22945,4	+7,8	+5,9
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховых)		+4,3	-1,7

		Янв-нбрь 2021г.	Янв-ноябрь 2022г.
		+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Промышленное производство	+6,3	-0,1
5.	Продукция сельского хозяйства	-0,4	+4,7
6.	Строительство (объем СМР в сопоставимых ценах)	+6,0	+5,8
7.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.		
8.	- жилых помещений	+24,6	+14,9
9.	- нежилых помещений	+10,5	-3,5
10.	Пассажиروоборот транспорта общего пользования, млрд пасс-км	+38,9	+0,8
11.	Грузооборот транспорта, млрд т-км	+5,8	-2,4

12.	в том числе, железнодорожного транспорта (доля около 50%)	+4,3	-0,2
13.	- Трубопроводного (около 43%)	+7,4	-4,8
14.	- Автомобильного (около 6%)	+5,0	+1,8
15.	Оборот розничной торговли, млрд рублей	+7,3	-6,2
16.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.	+17,5	+3,4
17.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+27,5	+4,4

18.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:		январь-октябрь 2022
19.	- номинальная	+9,2	+12,7
20.	- реальная (учитывает инфляцию)	+2,7	-1,3

21.	Ключевая ставка ЦБР с 19.09.2022г. составляет, %:	+8,5	+7,5
22.	Инфляция с начала года на конец ноября 2022 года, %		
23.	- промышленная	+24,1	+12,8
24.	- потребительская	+6,5	+13,9

(в текущих ценах)

		2021/2020, %	На 01.11.2022, %
25.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах	+2,6р (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р)	-8,9
26.	Кредиторская задолженность организаций	+18,8	+19,5
27.	- просроченная кредиторская задолженность	5,9 % от кредиторск задолж	4,9 % от кредиторск
28.	Сумма средств организаций на счетах в банках	+19,5	+30,7
29.	Задолженность по кредитам, выданным физическим лицам	+23,9	+9,6
30.	- задолженность по ипотечным жил. кредитам	+25,1	+16,5
31.	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам	0,6%	0,4%
32.	Средства (вклады, депозиты) физических лиц, привлечённые банками	+5,5	+1,3
33.	Доходы консолидированного бюджета		+18,0

34.	Международные резервы (ЗВР), на 23.12.22г. 581,7 млрд. долл. США	+8,3	-17,7
35.	Фонд национального благосостояния на 01.12.22г. 11,4 трлн. руб. или 186,5 млрд. долл. США (8,5 % от ВВП)	-0,5	-18,0
36.	Государственный внешний долг, на 01.12.22г. 57,4 млрд. долл. США	+5,3	-2,0

Выводы и перспективы российской экономики

По сравнению с прошлым 2021 и в течение текущего года макроэкономические показатели ухудшились. Коронавирусная пандемия 2020 года негативно отразилась на всей мировой экономике. Остановка работы большинства предприятий, раздача денег и дешевых кредитов населению и бизнесу привели к отраслевым дисбалансам в экономике и логистике, к экономически необеспеченному росту денежной массы, росту инфляции и росту задолженности во всех странах мира.

Российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытала те же негативные тенденции, как и вся мировая: замедление роста ВВП, снижение роста промышленного производства, снижение розничного товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности организаций и физических лиц, снижение доходов большинства населения. К этому добавились влияние финансовых и торговых санкций Запада и террористические акты на газопроводах Россия-Европа, направленных на полную изоляцию России.

В результате произошло падение индексов экспортных позиций товаров, занимающих значительную долю ВВП России: добычи полезных ископаемых (-2,2%), металлургического производства (-1,9%), химического производства (-5,7%), сборочное производство из импортных комплектующих (-52-10%).

В этих условиях Правительство принимает определенные адресные меры финансовой поддержки производящих и некоторых перспективных отраслей, предприятий и населения с низкими доходами. В начале 2022 года для стимулирования строительной отрасли и поддержки спроса населения государство взяло на себя обязанность субсидировать снижение ставок по льготным ипотечным программам с 12% до 7%: «Для IT-специалистов», «Семейная ипотека», «Господдержка 20-22». Действия этих государственных программ продлено до 1 июля 2024 года.

Структурная перестройка экономики требует времени и средств, что отрицательно отражается на занятости и доходах бизнеса и населения. Сегодня для большинства населения более востребованными стали продукты питания и промышленные товары первой необходимости, нежели дорогостоящие товары.

Считаем, что перед лицом небывалого мирового экономического и политического кризиса, учитывая высокую обороноспособность, огромные ресурсные возможности, низкий государственный внешний долг и значительные накопленные средства Фонда национального благосостояния, Россия, находится в менее уязвимом положении по сравнению с другими ключевыми странами. Россия является и останется одной из самых влиятельных, политически и экономически стабильных и инвестиционно перспективных стран.

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

Сегодняшний рынок недвижимости в значительной степени зависит от результатов экономики, итогов СВО и укрепления позиций России в мире.

За период с начала 2021 – 3 кв. 2022 года отмечен высокий рост цен жилой недвижимости:

- новых квартир в среднем по РФ на 42%,
- квартир вторичного рынка – на 32%,
- индивидуальных домов – на 29%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 10%.

Но военные события на Украине повлияли на спрос сдерживающее и в течение 2-го кв. 2022 года активность рынка резко снизилась. По данным Росреестра, за январь-сентябрь 2022 года заключено 533,7 тыс. договоров участия в долевом строительстве, что на 16% меньше, чем за тот же период 2021 года.

Отставание темпов строительства от темпов ввода в эксплуатацию недостроенного ранее жилья по причине значительного роста цен стройматериалов, номинальных зарплат и, как следствие, себестоимости СМР, ведет в дальнейшем к ещё большему спаду темпов строительства, спаду производства стройматериалов и металлов, грузоперевозок и многих других смежных со строительством отраслей (производство и предоставление строительных машин и механизмов, производство мебели, сантехники и электрооборудования, логистика, кредитование, реклама, риелторский бизнес). Разрыв связей с поставщиками импортных материалов и изделий, которые ранее активно использовались в строительстве жилья бизнес- и премиум-класса, потенциально ведет к росту цен элитного жилья. Все эти обстоятельства ведут к нарушению баланса в строительной инфраструктуре, к перекосам цен, снижению спроса и количества сделок на рынке. Поэтому, учитывая глубину сложившихся межотраслевых перекосов и негативную тенденцию макроэкономических показателей и снижения доходов большинства населения, малого и среднего бизнеса, предполагаем, что рынок первичной недвижимости продолжит фазу спада. Льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан могут лишь частично поддержать рынок. Возможно, драйвером сохранения строительного сектора и смежных отраслей могли бы стать долгосрочные комплексные программы регионального развития территорий, а также восстановление объектов на вновь принятых территориях ЛНР, ДНР, Запорожской и Херсонской областей. В любом случае, государство будет, в целом, поддерживать строительную отрасль и стабильность на рынке недвижимости.

Потенциальным покупателям следует учитывать, что в условиях общего спада строительства и банкротства подрядчиков появится вероятность «заморозки» объектов, которые сейчас находятся в начальной стадии строительства. В связи с этим риелторы рекомендуют покупать квартиры в новостройке с высокой степенью готовности или на вторичном рынке.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также корректируется. Объём предложения объектов уменьшается из-за неопределенности перспективы на рынке и в целом в экономике. В течение 2023 года рынок сбалансируется по мере стабилизации политической и экономической ситуации.

Рынок аренды ожидает небольшое снижение спроса и коррекция по причине снижения экономической активности населения и бизнеса в условиях ухудшения общеэкономических показателей и структурных изменений в экономике.

В целом, цены продажи и аренды будут корректироваться: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства, связанным со снижением объемов СМР, и затрат на содержание объектов (которые, предположительно, будут расти в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, вероятный в таком случае рост цен и ставок аренды будет ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне снижения доходов населения и бизнеса, а также на фоне снижения потребительской и деловой уверенности.

Выводы

1. Ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее экономическое положение России по сравнению с другими странами в условиях мирового экономического и политического кризиса, при условии активного участия

государства, дают все возможности быстро восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях исчерпания мировых природных ресурсов, а также высокая емкость рынка, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность и активность на всех рынках (включая рынок недвижимости) и стабильность роста доходов населения и бизнеса.

2. Большая территория страны и полная обеспеченность энергией и всеми необходимыми минералами дают несравнимую с другими странами возможность развития промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере развития рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен будет способствовать здоровой конкуренции на рынке, повышению качества работ и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики приведет к стабильному росту доходов и к восстановлению спроса на новые и реконструированные здания и помещения. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

3. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, что влечёт развитие и строительство отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).
4. Рынок недвижимости достаточно сбалансирован, но даже при ухудшении макроэкономических показателей, в условиях инфляции не следует ожидать ощутимого снижения цен на объекты и ставок аренды. Скорее, большая часть продавцов снимут с продажи свои объекты и дождутся новой активизации рынка, чем поспешат расстаться со своим весомым активом. В таких условиях объем сделок сократится, а покупателям, общее число которых тоже уменьшится в связи со снижением доходов населения, можно просить большую скидку на торг.
5. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов накопления средств, превышая индекс роста цены золота за этот же период почти вдвое. Следовательно, в условиях начала структурного экономического кризиса и высокой инфляции приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим средством сохранения и накопления средств. Это перспективные земельные участки, комфортабельные квартиры («первичка» и качественная «вторичка»), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (нежилые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений).

Источники:

1. Социально-экономическое положение России
2. <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-11-2022.pdf>,
3. <http://www.cbr.ru/> http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,
4. https://minfin.gov.ru/ru/performance/public_debt/external/structure/?id_38=69444-gosudarstvennyi_vneshnii_dolg_rossiiskoi_federatsii_2011-2022_gg.
5. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>,

Источник: Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт <https://statrielt.ru/>

9.3. Обзор российского рынка земельных участков сельскохозяйственного назначения

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

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

- несельскохозяйственные угодья – земли, занятые коммуникациями, внутрихозяйственными дорогами, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от воздействия негативных природных, антропогенных и техногенных явлений, водными объектами, а также зданиями, строениями,

сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

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

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

В состав категории земель сельскохозяйственного назначения входят земельные участки сельскохозяйственного назначения, ранее переданные в ведение сельских администраций и расположенные за границами населенных пунктов. С целью перераспределения земель на первом этапе земельной реформы эти земли изъяты у реорганизуемых сельскохозяйственных организаций для предоставления их гражданам. В общую площадь категории земель сельскохозяйственного назначения вошли площади, занятые земельными долями (в том числе не востребованными), а также земельные участки, выделенные в счет земельной доли, права на которые не зарегистрированы в установленном порядке.

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

иностранных инвесторов, желающих вложить средства в развитие земель сельхоз назначения в долгосрочной перспективе, значительно снизилось. Цветочный бизнес: выращивание цветов в теплицах

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

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

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

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

Источник: http://ground-best.ru/analiz_runka

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

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

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

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

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

В качестве крайней меры Законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» предусмотрено изъятие земель у нерадивых собственников. Есть ряд законодательных инициатив, которыми предлагается сократить срок наблюдения за использованием земли с трех до двух или полутора лет, напомнил

представитель Минсельхоза. «Если уж человек в течение полутора или двух лет не может ничего сделать с землей, то нужно отдавать ее собственнику, который на ней сможет эффективно хозяйствовать», — пояснил он.

Источник: <https://www.pnp.ru/economics/minselkhoz-15-millionov-gektarov-selkhozemel-ne-ispolzuetsya.html>

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

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

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

Таблица 9.1. Сведения о продаже сопоставимых земельных участках для объекта оценки

№ п/п	Ссылка на объект-аналог	Текст объявления	Дата предложения	Адрес земельного участка	Категория	Площадь зем. участка, кв.м.	Стоимость участка, руб.	Стоимость 1 кв.м. участка
1	https://www.avito.ru/kamskoe_uste/zemelnye_uchastki/uchastok_166_ga_snt_dnp_2427872190	Земля сельхозназначения 16,6 га. Находится вдоль асфальтированной дороги возле с. Красновидово, Камско-Устьинского района. С этого года можно строить дом до трёх этажей и площадью до пятисот квад. метров. Выращивать можно всё разрешённое. Можно содержать скот всех видов на мясо, молоко, и, т. д. Кад. номер 16:22:100405:293. Цена 50 000Р за один га.	15.08.22	Республика Татарстан, Камско-Устьинский р-н, Красновидовское сельское поселение	СХЗ	166 000	830 000	5,00
2	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_66_ga_snt_dnp_74_3153141	Продам 6-118 гектар земли сельхозназначения в Средне-Девятковском СП. Все в собственности. Остальные подробности по телефону	15.08.22	Республика Татарстан, Лаишевский р-н	СХЗ	66 000	600 000	9,09
3	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_13_ga_snt_dnp_15_32983477	продам два участка земли сельхозназначения, недалеко д.Среднее девятово, рядом будет коттеджный поселок "Тридевятово», документы готовы,собственник,выдел сделан,по 500000 р. за каждый участок,выписки ПЗЗ на руках кадастровый номер 16:24:100502:325. другой участок 16:24:100501:856	15.08.22	Республика Татарстан, Лаишевский р-н	СХЗ	130 000	1 000 000	7,69
4	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_560ga_snt_dnp_19_21541828	Продается ровный прямоугольный земельный участок сельхоз назначения. Площадь 5.6 га. Находится рядом с посёлком ТЕТЕЕВО! Земля обрабатывается. Торг. Звоните!	15.08.22	Республика Татарстан, Лаишевский р-н	СХЗ	56 000	1 000 000	17,86
5	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_648_ga_snt_dnp_7_49202882	Продам 6 гектар земли сельхозназначения в Средне-Девятковском СП. Все в собственности. Остальные подробности по телефону. Земля выделенная.	15.08.22	Республика Татарстан, Лаишевский р-н	СХЗ	64 800	500 000	7,72
6	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_58ga_snt_dnp_250_4390233	Стоимость 1 га (100 соток) 199т.р. Стоимость всего участка 1 154 000 руб. Цена актуальна только до 31 августа 2022 г.(из-за срочности). Продам в Лаишевском районе на повороте в с. Курманаково в красивом, живописном месте земельный участок площадью 580 соток. До асфальта 200 метров. До газа и электричества 130 метров. Участок окружен деревьями и также на участке растут деревья. Местность идеально подходит под базу отдыха или усадьбу.	15.08.22	Республика Татарстан, Лаишевский р-н	СХЗ	58 000	1 154 000	19,90

№ п/п	Ссылка на объект-аналог	Текст объявления	Дата предложения	Адрес земельного участка	Категория	Площадь зем. участка, кв.м.	Стоимость участка, руб.	Стоимость 1 кв.м. участка
		Удобные и красивые подъездные пути. До Камы 1 км. На участке можно построить жилой дом до 600 кв.м.(Согласно 299 ФЗ от 21.07.2021 г., который вступил в силу 01.03.2022 г.). Земельный участок без ограничений, без обременений. В собственности.						
7	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_5ga_snt_dnp_24833_00414	Подается земля, срочно! Подробности по телефону.	15.08.22	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Егорьевское сельское поселение, с. Бима	СХЗ	50 000	2 100 000	42
8	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_500ga_snt_dnp_183_2901271	Продам свою долю в пасеке. Пасека находится в Лаишевском районе, не далеко от села Обухово, в красивом и живописном месте, среди леса, вблизи реки Мёша. На территории пасеки имеется дом 70 кв.м., баня, два больших ангара, есть пруд с рыбой. Территория огорожена забором. Земля в аренде, сельхозназначение, под пчеловодческое хозяйство. Звоните, покажем в любое время. Продается вся Пасека, но возможно приобрести по долям. Нас четыре собственника. Кадастровый номер участка 16:24:24 03 01:347.	15.08.22	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, д. Обухово	СХЗ	50 000	1 500 000	30
9	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_573_ga_snt_dnp_23_83933830	Продается участок сельхоз назначения, общей площадью 5. 730га.Расположенный в Д. Беляков, рядом с поселком Кунтечи Лаишевского р-на Татарстан. Расстояние от казани около 40 км. Кадастровый номер16:24:050802:4138	15.08.22	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Никольское сельское поселение, д. Беляково	СХЗ	57 300	1 200 000	21
10	https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_449ga_snt_dnp_2_464176474	Продаю 3 земельных участка сельскохозяйственного назначения, каждый площадью 449,4 соток (4,49га); т.е. 1 сотка по 2500руб. Плодотворная чёрная земля. Лаишевский район с.Кирби. Рядом: Столбище, Сокуры, Кабаны, река Мёша.Кадастровый номер 16:24:110302:342 (3) (4)	15.08.22	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Кирбинское сельское поселение, с. Кирби	СХЗ	44 940	1 123 500	25
11	https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_45ga_snt_dnp_22_36483613	Участок, рядом с СНТ "Радист", Кирби. Кадастровый номер 16:24:110301:974. Звонить после 18.00.	15.08.22	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, садоводческое некоммерческое товарищество Радист	СХЗ	45 000	850 000	19

№ п/п	Ссылка на объект-аналог	Текст объявления	Дата предложения	Адрес земельного участка	Категория	Площадь зем. участка, кв.м.	Стоимость участка, руб.	Стоимость 1 кв.м. участка
12	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_126_ga_snt_dnp_2_463725416	<p>☑ Продам участок сельхоз назначения. 👍 Земля обрабатывается, ровный участок. 🚗 Расстояние до Казани 50 км. 😊 до города Лаишево 12 км. 🗺 Кадастровый номер: 16:24:080602:18. 🗺 Кадастровый номер: 16:24:080602:101. 📍 рядом деревня Чирпы. 🚗 Дорога до асфальта 50 метров. 📍 Деревня активно развивается и застраивается. 📍 межуем под необходимый для вас размер, от 1 Га. 💰 Цена 200 000 руб. за Га, при покупке от 10 Га, торг за опт. Продажа от собственника. менеджер по продажам. группы компании "Весна", Булат.</p>	15.08.22	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Александровское сельское поселение	СХЗ	1 260 000	25 200 000	20
Минимальное								5
Среднее								19
Медианное								12
Максимальное								42

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

Таблица 9.2. Сведения о продаже сопоставимых земельных участках для объекта оценки

№ п/п	Ссылка на объект-аналог	Текст объявления	Дата предложения	Адрес земельного участка	Категория	Площадь зем. участка, кв.м.	Стоимость участка	Стоимость 1 кв.м. участка
1	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_3ga_izhs_2523444734	<p>Эксклюзивное предложение по приемлемой цене. В 27 км от Казани, продаётся практически полностью рабочая ферма с теплицами. На огороженной территории 3,39 Га. На территории имеется производственное помещение, дом для персонала, пункт охраны, функционирующая теплица 100x10, каркас теплицы 100x10. Вода, электричество проведены и установлены. УСПЕЙТЕ ЗАПИСАТЬСЯ НА ПОКАЗ, ПОКА ПРЕДЛОЖЕНИЕ АКТУАЛЬНО! ЗВОНИТЕ, ПОКАЖЕМ В ЛЮБОЕ ВРЕМЯ!</p>	15.08.22	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Егорьевское сельское поселение, с. Егорьево, Дачная ул.	ЗНП	33 900	19 000 000	560,47
2	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok	<p>Продам участок в Лаишевском районе РТ. Село ДЕРЖАВИНО. 80 сот. , под ИЖС . Один собственник. Без обременений и долгов.</p>	15.08.22	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Державинское	ЗНП	8 000	1 700 000	212,50

№ п/п	Ссылка на объект-аналог	Текст объявления	Дата предложения	Адрес земельного участка	Категория	Площадь зем. участка, кв.м.	Стоимость участка	Стоимость 1 кв.м. участка
	_80sot_izhs_2454934943			сельское поселение, с. Державино				
3	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_1176_ga_izhs_2010435078	Расположен в Лаишевском р-не, Куюковское с/п, рядом с жилым массивом От собственника! Без комиссии! Продается Земельный участок 11,76 г в собственности Береговая зона	15.08.22	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Никольское сельское поселение	ЗНП	117 600	37 000 000	314,63
4	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_241ga_izhs_2265778498	Шикарный участок для коттеджного строительства в селе Русские Саралы, Лаишевский район, Татарстан. На берегу «Камского моря»! Хорошая транспортная доступность: до аэропорта Казани 25 минут на автомобиле. 20 минут до трассы М12 Москва-Казань. До центра Казани — 45 минут. Площадь: 24,1 Га. Участки уже размежеванные под ИЖС от 6 до 18 соток. Уютное тихое место. Прекрасная экология — лесополоса, озеро, река. Прекрасный участок для строительства — рядом с шоссе, в экологически чистом, спокойном месте. В 3 км — Волжско-Камский заповедник. Предлагаем для Вас весь спектр услуг по земельным вопросам и строительству. Решаем все вопросы, которые касаются подвода коммуникаций, строительства и благоустройства. Кроме этого Компанией оказывается помощь в оформлении необходимой документации, проводятся геодезические изыскания и кадастровые работы. Вам не потребуется тратить время на бумажную волокиту. Заинтересованы? Звоните прямо сейчас и мы предложим для Вас специальные условия. Вячеслав Коваль, Брокер по коммерческой недвижимости, «DiGroup — недвижимость и финансы».	15.08.22	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Татарско-Сараловское сельское поселение, пос. Русские Саралы	ЗНП	241 000	84 591 000	351,00
5	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok	Земельный участок площадью 82 187 кв.м., (821 сот) , категория земли : земли населённых пунктов. Разрешённое использование : индивидуальные жилые дома. 20 ТЫСЯЧ ЗА СОТКУ!	15.08.22	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Рождествено	ЗНП	82 100	16 399 000	199,74

№ п/п	Ссылка на объект-аналог	Текст объявления	Дата предложения	Адрес земельного участка	Категория	Площадь зем. участка, кв.м.	Стоимость участка	Стоимость 1 кв.м. участка
	_821ga_izhs_2004315062	Адрес: Республика Татарстан, Лаишевский район, Рождественское сельское поселение, село Рождествено. Все коммуникации в непосредственной близости от участка. К участку прилегает асфальтированная дорога. Сервитутов, проходящих через участок, а так же иных обременений не имеется! На фото обозначен. В продаже также участки от 693 сот. до 970 сот. (Выделены на фото) Есть участки как рядом с дорогой, так и в глубине Рядом расположены такие места как Нармонка, Сокуры, Именьково, Лаишево, Дятлово, Тангачи						
6	https://www.avito.ru/stolbische/zemelye_uchastki/uchastok_101ga_izhs_2502640090	Продается земельный участок площадью 1 га в с. Столбище! Удобное расположение, скоро рядом будет построена трасса М-12, что очень удобно для логистики! Крайний участок, подъезд с двух сторон, есть возможность размежевать на более мелкие участки, все сети рядом. Оформление при строительстве здания в районе легче, дешевле и быстрее чем в городе, налоги меньше в 10 раз чем в городе.	15.08.22	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Столбищенское сельское поселение, с. Столбище	ЗНП	10 100	17 999 000	1 782,08
7	https://www.avito.ru/laishevo/zemelye_uchastki/uchastok_803sot_izhs_2343604353	Продается отличный большой участок площадью 80,26 сотки ИЖС в отличном месте Лаишевского района с Державино. У Вас есть уникальная возможность спроектировать дом своей мечты и разместить на участке гараж, зону отдыха с барбекю и детской площадкой, продумать интересный ландшафтный дизайн, либо произвести межевание разделить на мелкие участки или использовать удачное расположение участка с другими целями. Хорошее место под создание коттеджного комплекса либо малоэтажного строительства. Свежее ГПЗУ на руках. Подъездные пути асфальт, зимой дороги чистят городские службы. Вдоль участка проходит газ, электричество. Чистый свежий воздух, недалеко водоёмы, можно собирать грибы и ягоды, зимой кататься на лыжах. В пешей доступности: школы, садики, аптеки, магазины, остановки общественного транспорта. 1 взрослый собственник, все документы, проходит по	15.08.22	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Державинское сельское поселение, с. Державино, Новая ул.	ЗНП	8 030	4 900 000	610,21

№ п/п	Ссылка на объект-аналог	Текст объявления	Дата предложения	Адрес земельного участка	Категория	Площадь зем. участка, кв.м.	Стоимость участка	Стоимость 1 кв.м. участка
		ипотеке, без обременений Успейте купить по выгодной цене! Звоните, успеете купить выгодно участок с комфортной локацией! лаишево пелево зимняя горка сокуры бима орёл песчаные ковали петровский габишево						
8	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_izhs_2414565136	Цена указана за сотку! Отличный вариант земельного участка под строительство дома и загородной жизни. На участке все сети и благоустройство. Дороги - на период продажи - щебенка. До конца года планируется асфальтирование дороги После подключения сетей и окончательного благоустройства стоимость участка будет от 450 000 руб. за сотку	15.08.22	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Сокуровское сельское поселение	ЗНП	50 000	75 000 000	1 500,00
9	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_42ga_izhs_2505508673	Продается участок под строительство ИЖС, малоэтажных и блокированных домов. Находится между Лаишево и п. Старая пристань. Рядом лес. До реки Камы (Старая пристань) 8 мин на авто. Асфальт до участка. Получено ПЗЗ. Возможно проведение газа. Возможно увеличение участка еще на 10 Га.	15.08.22	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, муниципальное образование Город Лаишево, коттеджный пос. Лесные Поляны	ЗНП	42 000	16 800 000	400,00
10	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_42ga_izhs_2365159157	Успейте купить земельные участки по выгодной цене в живописном и экологически чистом месте!!! Продам земельный участок ИЖС площадью 4,2 га в Лаишевском муниципальном районе . Все коммуникации (газ, свет, вода), отличные дороги !!! Круглый год доступ к участкам. Одна сторона участка граничит с лесополосой, переходящей в большой смешанный лес. Другая сторона примыкает к асфальтированной дороге. Участки ровные, правильной формы. Напротив идет строительство коттеджного посёлка. Для жизни и деятельности выгодное месторасположение с учетом строительства рядом магистрали Москва-Казань-Екатеринбург. Рядом п. "Старая пристань" . Камское море. Участки без ограничений, обременений, арестов, зарегистрированные в Регпалате.	15.08.22	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, муниципальное образование Город Лаишево	ЗНП	42 000	10 500 000	250,00

№ п/п	Ссылка на объект-аналог	Текст объявления	Дата предложения	Адрес земельного участка	Категория	Площадь зем. участка, кв.м.	Стоимость участка	Стоимость 1 кв.м. участка
		Цена - 2500т.р. за 1 га. Также в продаже смежные участки 4 га, 6,2 га - ИЖС; 13 га - сельхозназначения - 600т.р. за 1га. Специализируемся по участкам ИЖС, сельхоз. и пром.назначения в Лаишевском, Верхнеуслонском направлении. Рассматриваем обмен земельных участков на коммерческую и жилую недвижимость.						
11	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_5ga_izhs_2332696284	Участок 5 га ИЖС находится в новой перспективной части Лаишево (восточное Лаишево) в близи р. Кама. Вне зоны возможного подтопления!!! Сейчас очень активно осваивается!!! Проводится газ, электричество есть. Удобное место для строительства домов, коттеджей или баз отдыха. Стоимость 21 млн. Дополнительную информацию кадастровый номер, документы предоставляю. Не исключён не большой торг!!! Собственник. Срочно!!!	15.08.22	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, муниципальное образование Город Лаишево, город Лаишево	ЗНП	50 000	21 000 000	420,00
12	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_716ga_izhs_2516073314	Продается земельный участок под коттеджный посёлок 7,1 гектар (состоит из двух смежных) Лаишевский район, Егорьевское сельское поселение, с. Бима. Все коммуникации, технические условия. Назначение: ИЖС ПРИЕМУЩЕСТВА: - экологически чистый район; - активно развивающееся направление; - удобная транспортная развязка; - 20 мин от центра Казани; - развитая инфраструктура (школа, детский сад, магазины); Кадастровые номера участков 16:24:070807:606 площадь участка 400 сот. 16:24:070807:607 площадь участка 316 сот. Отличное вложение, готовый инвестиционный проект!!!!	15.08.22	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Егорьевское сельское поселение	ЗНП	71 600	30 000 000	418,99
							Минимальное	200
							Среднее	585
							Медианное	645
							максимальное	1 782

Таким образом, диапазон цен на земельные участки земель населенных пунктов под ИЖС, расположенные в Лаишевском муниципальном районе Республики

Татарстан, по состоянию на дату оценки, колеблется от 200 руб./кв.м. до 1782./кв.м. Среднее значение составляет 585 руб./м², медианное – 645 руб./м². По нашему мнению, значительная разница границ диапазона вызвана разницей в площади, местоположении относительно близлежащих населенных пунктов, местоположении относительно областного центра, наличием/отсутствием асфальтированных подъездных путей, наличием коммуникаций, наличием построек, инвестиционной привлекательности и др.

9.6 Анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

В соответствии с п.г) ст.11 ФСО №7 «Оценка недвижимости», оценщик должен провести анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости».

Для определения ценообразующих факторов, используемых в настоящем Отчете, был проведен анализ предложений к продаже торгово-офисных объектов и объектов свободного назначения. Участники рынка указывают в объявлениях характеристики объекта недвижимости, по их мнению, оказывающие наиболее существенное влияние на цену продажи, следовательно, в результате обобщения наиболее часто упоминаемых характеристик объектов можно получить ценообразующие факторы, наиболее важные с точки зрения участников рынка.

Согласно п. 22 ФСО №7:

- «б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

- в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке».

Таким образом, критерием отнесения объектов к аналогам является один сегмент рынка и сопоставимость по ценообразующим факторам.

На спрос и цены земельных участков под ИЖС влияют следующие ценообразующие факторы:

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

По данным Ассоциации Статриелт на 01.10.2022г., скидки на торг для земельных участков под ИЖС для объектов, расположенных в малочисленных населенных пунктах, составляет -9%.

Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.10.2022 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков \(опубликовано 14.10.2022 г.\)](#)

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

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

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					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	0,95	0,92	0,94	0,92	0,90
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,89	0,96	0,93	0,94	0,93	0,91
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	0,87	0,95	0,91	0,93	0,91	0,89

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

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

При этом очевидно, что рынок оживился после затяжных глобальных экономических потрясений, стал активно повышать качество выставляемых на продажу земельных участков (наиболее полный пакет документов, дающий возможность в минимальные сроки провести сделку, самостоятельный сбор продавцом дополнительной разрешительной документации, разрешение вопросов с обременением и пр.). На такие качественные и максимально укомплектованные объекты потенциальный спрос постоянно растет. В целом, на

рынке присутствуют три основных вида права. Это право собственности, право долгосрочной аренды и право краткосрочной аренды. Как правило, право долгосрочной аренды передается вместе с построенными на земельных участках объектами недвижимости. Далее собственник здания может в соответствии с законодательством либо выкупить земельный участок (оформить на него права собственности), либо далее арендовать.

На правах собственности продаются земельные участки как свободные, так и застроенные. Право краткосрочной аренды, как правило, продается для реализации на этих земельных участках инвестиционных проектов по строительству объектов определенного назначения. На практике данные границы в стоимости, обусловленные различием вида прав, достаточно размыты. Это обусловлено тем, что практически все земельные участки продаются и покупаются главным образом для реализации каких-то инвестиционных целей – т.е. для строительства каких-то объектов. Сроки реализации таких проектов, как правило, вполне укладываются в сроки, определенные договорами краткосрочной аренды – после окончания которой производится переоформление права либо на долгосрочную аренду, либо на собственность. Стоимость на услуги по переоформлению различных прав собственности в другие – в условиях дорогой городской земли – мизерные по сравнению со стоимостью земельных участков, и поэтому фактически не влияют на их цену. Минусом краткосрочной аренды является зависимость от внешнеэкономических и политических условий. Плюсом является прозрачность дальнейшей судьбы участка – как правило, такие права продают, когда имеется полное представление о наличии и/или возможности подключения к коммуникациям, об объектах, которые там будут/могут быть построены – с учетом всех коммуникативных, градостроительных и прочих ограничений.

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

По информации Ассоциации Статриелт на 01.10.2022г., корректирующие коэффициенты для различных видов оформленных прав на земельные участки составляют:

Корректировка на право аренды земельного участка, предоставленного сроком на 49 лет,

по отношению к собственному земельному участку -

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки	0,74	0,96	0,86
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,89	0,98	0,94
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры	0,79	0,99	0,90
4	Земли сельскохозяйственного назначения	0,64	0,88	0,76
5	Для других целей	0,69	0,95	0,82
	*Поправка на срок аренды земельного участка к корректировке на срок аренды на 49 лет.			
6	• сроком аренды 49 лет: собственнику расположенных на участке зданий и сооружений, для размещения линейных объектов коммуникаций; для сельскохозяйственного производства; для других целей			1,00
7	• сроком аренды до 20 лет для размещения объектов капитального строительства: с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору, если на участке нет зарегистрированных объектов недвижимости, в том числе объектов незавершенного строительства, а также с меньшим сроком действия договора аренды (менее 2/3 общего срока по договору), если на участке расположены зарегистрированные объекты недвижимости, в том числе незавершенные строительные объекты	0,71	0,89	0,81
8	• сроком аренды до 30 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,81	0,94	0,88
9	• сроком аренды до 5 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,27	0,55	0,41

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

Корректировка для земельных участков может вноситься в соответствии с данными Справочника оценщика недвижимости-2022 «Земельные участки, часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», Нижний Новгород, 2022 г., рис.45, стр. 177.

Графики зависимости стоимости земельных участков, расположенных в регионах городов с населением более 1 млн. человек, от расстояния до облцентра (в километрах)

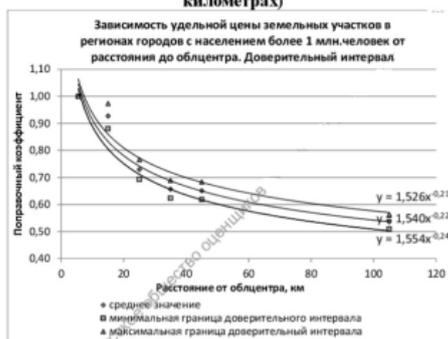


Рис. 45¹⁰

4) Форма и конфигурация участка. В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.

По информации Ассоциации Статриелт на 01.10.2022г., корректирующие коэффициенты на форму и конфигурацию земельных участков составляют:

Итоги расчета Статриелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельхозназначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные для капитального строительства и/или используемые по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересеченным рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,76	0,92	0,84
3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,04	1,23	1,13
4	Земельные участки с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,17	1,30	1,23

5) Площадь. Общая площадь объекта недвижимости является одним из определяющих факторов формирования стоимости. Согласно общему правилу рынка с ростом масштаба объекта стоимость единицы, в которой измеряется натуральная величина объекта оценки, снижается. То есть, с увеличением площади объекта стоимость 1 кв.м., при прочих равных условиях, снижается.

Корректировки на площадь земельных участков можно внести на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2022 «Земельные участки, часть 2. Физические характеристики объекта, характеристики, отражающие функциональное назначение объекта, передаваемые имущественные права, скидки на торг, коэффициенты капитализации», Нижний Новгород, 2022 г., табл.33, стр.116.

Таблица 33

Земельные участки под жилую застройку. Данные, усредненные по России		аналог									
Площадь, сот.	0-10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	170-200	объект оценки
0-10	1,00	1,30	1,48	1,60	1,69	1,77	1,83	1,88	1,93	1,99	
10-30	0,77	1,00	1,14	1,23	1,30	1,36	1,41	1,45	1,48	1,53	
30-50	0,67	0,88	1,00	1,08	1,14	1,19	1,23	1,27	1,30	1,34	
50-70	0,62	0,81	0,93	1,00	1,06	1,10	1,14	1,17	1,20	1,24	
70-90	0,59	0,77	0,88	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,17	
90-110	0,57	0,74	0,84	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07	1,09	1,12	
110-130	0,55	0,71	0,81	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09	
130-150	0,53	0,69	0,79	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03	1,06	
150-170	0,52	0,67	0,77	0,83	0,88	0,91	0,95	0,97	1,00	1,03	
170-200	0,50	0,66	0,75	0,81	0,85	0,89	0,92	0,95	0,97	1,00	

6) Коммуникации земельных участков. Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной (справедливой) стоимости единицы площади участка от

наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации.

Значения корректировок принимается на основании данных Справочника оценщика недвижимости – 2022. «Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта, характеристики, отражающие функциональное назначение объекта, передаваемые имущественные права, скидки на торг, коэффициенты капитализации. Нижний Новгород, 2022», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 г., табл.65, стр.194:

Корректировки на наличие коммуникаций для цен земельных участков, расположенных в регионах городов с численностью до 1 млн. человек

Таблица 65

Коммуникация	Аналог							
	Отсутствуют	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Комм	В, К, Т, Э, Г, Комм	Г, В, К, Т, Комм
Отсутствуют	0%	-16%	-17%	-18%	-30%	-31%	-32%	-43%
Э	19%	0%	-1%	-3%	-17%	-18%	-19%	-32%
Г	20%	1%	0%	-2%	-16%	-17%	-18%	-31%
В, К, Т, Комм	22%	3%	2%	0%	-15%	-16%	-17%	-30%
Э, Г	43%	20%	19%	17%	0%	-2%	-3%	-18%
Э, В, К, Т, Комм	45%	22%	21%	19%	2%	0%	-1%	-17%
Г, В, К, Т, Комм	46%	23%	22%	20%	3%	1%	0%	-16%
Э, Г, В, К, Т, Комм	74%	46%	45%	43%	22%	20%	19%	0%

6) Наличие подъездных путей с твердым покрытием.

Интервал значений принят на основании рекомендаций Справочника оценщика недвижимости-2022 «Земельные участки, часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», Нижний Новгород, 2022 г., табл.126, стр. 318:

Таблица 126

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с	0,93	0,94	0,95

9.7 Анализ ликвидности

Согласно исследованиям Статриелт на 01.10.2022г. срок экспозиции для объектов, аналогичных оцениваемым, находится в интервале от 4 до 12 месяцев.

Итоги расчетов Статриелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал ¹

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ² , мес.	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населённых пунктов (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений)	4	10	7	6	7	9
2	Земельные участки населённых пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	3	12	7	6	7	9
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населённых пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	5	20	11	9	11	14
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	5	23	12	10	12	15

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

Таблица 10.2. Сроки примерной реализации и ликвидность имущества

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев	1-3	4-10	11-18

Принимая срок экспозиции оцениваемого земельного участка на уровне 4-10 месяцев, в соответствии с предложенной градацией, ликвидность объекта оценки можно охарактеризовать как среднюю.

10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

ВЫВОДЫ НЭИ

На основании проведенного анализа текущее использование объектов оценки представляется оценщикам финансово нецелесообразным. Учитывая спрос на рынке загородной недвижимости, наилучшим и наиболее эффективным использованием участков будет являться использование в качестве земельных участков под ИЖС для объектов оценки №1,3; под дачное строительство для объекта №2.

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

11.1. Порядок проведения оценочных работ

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

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

11.2. Обзор подходов к оценке

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

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

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

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

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

11.2.1. Доходный подход

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

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

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

3. Метод предполагаемого использования. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Метод предполагает определение суммы и временной структуры: расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования, доходов от наиболее эффективного использования земельного участка и операционных расходов, необходимых для получения доходов; определение ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок и расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования

всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

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

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

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

11.2.2. Затратный подход

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

Определение рыночной стоимости земельного участка основывается на следующих принципах.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Принцип соответствия — оцениваемый объект (участок земли) имеет наивысшую стоимость при условии его некоторого сходства с окружающими объектами по использованию, по размеру и стилю, при минимальных затратах на его освоение. Иначе говоря, если все экономические факторы, обуславливающие максимальную полезность и доходность данного участка, сбалансированы наилучшим образом. Таким образом, для данного земельного участка и объекта недвижимости, расположенного или создаваемого на нем, должны быть достигнуты условия соответствия затрат на его приобретение и освоение и стоимости или доходности созданного на нем объекта недвижимости. Один из критериев проверки соответствия оценки земельного участка данному принципу — доля стоимости собственно земельного участка в общей стоимости объекта недвижимости, расположенного на нем.

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

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

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

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

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

11.2.3. Сравнительный подход

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на сравнении Объекта оценки с объектами – аналогами Объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом – аналогом Объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный Объекту оценки по основным экономическим, материальным и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

Наименование метода	Указание на применение или отказ от применения	Обоснование применения или отказа от применения
Метод остатка	Не применяется	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – наличие улучшений, приносящих доход либо возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Не применяется из-за большого количества допущений в расчетах.
Метод предполагаемого использования	Не применяется	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Применяется, как правило, если текущее использование земельного участка не совпадает с наиболее эффективным.

11.3 Обоснование выбора подходов и методов

Согласно п.2 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» в процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

На основании анализа имеющихся данных сделаны следующие выводы:

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

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

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

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

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

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

Таким образом, учитывая выше сказанное, при оценке рыночной стоимости земельных участков применялся метод корреляционно-регрессионного анализа.

12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Определение стоимости земельных участков методом корреляционно-регрессионного анализа.

КОРРЕЛЯЦИОННО-РЕГРЕССИОННЫЙ МЕТОД ИССЛЕДОВАНИЯ³

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Исходные эмпирические (фактические) данные наносятся на график корреляционного поля и на основе графика делается вывод о форме связи. На оси абсцисс откладываются факторные значения признака, а на оси ординат — результативные.

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

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

Абсолютная величина коэффициента корреляции определяется по следующей формуле:

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

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

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

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

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

Корреляционное отношение (η) представляет собой отношение дисперсий:

³ https://studref.com/354758/statistika/korreljatsionno_regressionnyy_metod_issledovaniya#601

$$\eta = \frac{\tilde{\sigma}_y^2}{\sigma_y^2},$$

где $\tilde{\sigma}_y^2$ — межгрупповая дисперсия;
 σ_y^2 — общая дисперсия.

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

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

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

где n — численность единиц в i -й группе.

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

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

где δ^2 — дисперсия признака внутри i -й группы.

Чем больше межгрупповая дисперсия a_2 , тем лучше проведена группировка. Поэтому межгрупповая дисперсия δ^2 является критерием группирования для группировок с одинаковым числом групп.

Лучшей будет та группа, у которой величина δ^2 больше.

Для нахождения общей дисперсии (σ^2) необходимо воспользоваться правилом сложения дисперсий:

$$\sigma_y^2 = \sigma_{\text{ост}}^2 + \tilde{\sigma}_y^2.$$

$$\frac{\tilde{\sigma}_y^2}{\sigma_y^2}$$

Отношение $\frac{\tilde{\sigma}_y^2}{\sigma_y^2}$ называется коэффициентом детерминации (K) и

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

Корреляционное отношение характеризует криволинейную (нелинейную) взаимосвязь между признаками:

$$\eta = \sqrt{\frac{\tilde{\sigma}_y^2}{\sigma_y^2}} = \frac{\tilde{\sigma}_y}{\sigma_y}.$$

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

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

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

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

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

Смысл замены ломаной линии эмпирических значений признаков теоретической линией заключается в выравнивании эмпирической ломаной, которое позволяет отыскать в ее движении некоторую регулярность,

закономерность. Такое выравнивание устраняет случайные колебания изучаемого признака, создающие изломы кривой, вскрывает общую тенденцию движения ряда и представляет значения показателя как его функцию:

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

Зависимости между признаками (факторными результативным) выражаются уравнениями прямой линии $(y_x = a_0 + a_1x)$, гиперболы

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

2-го порядка $(y_x = a_0 + a_1x + a_2x^2)$ и другими уравнениями.

Определить тип уравнения можно логическими, графическими или аналитическими методами.

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

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

Степенная функция имеет вид: $y = a_0 x^{a_1}$?

Параметр a_1 степенного уравнения называется показателем эластичности и показывает, на сколько процентов изменится y при возрастании x на 1 %. При $x = 1$ $a_0 = y$.

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

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

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

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

где n — объем исследуемой совокупности (число единиц наблюдения).

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

В уравнении регрессии параметр a_0 показывает усредненное влияние на результативный признак неучтенных факторов; параметр a_1 — коэффициент регрессии показывает, насколько изменяется в среднем значение результативного признака при изменении факторного на единицу его собственного измерения.

$$\bar{y}_x = a_0 + a_1x.$$

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 12.1

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

Коэффициент ассоциации вычисляется по формуле

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

Коэффициент контингенции — по формуле

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

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

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

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

Коэффициенты определяются по следующим формулам соответственно:

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

Где ϕ^2 — показатель взаимной сопряженности,

/с, — число значений (групп) первого признака, k_2 — число значений (групп) второго признака.

Для расчета коэффициента взаимной сопряженности необходимо построить вспомогательную таблицу.

Таблица 12.2

Х	У			Всего
	1	2	3	
1			%	пх
2				пх
3				"х
Итого	пу	пу	пу	п

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

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

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

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

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

где i ; — коэффициент регрессии при соответствующем факторном признаке;

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

\bar{y} — среднее значение результативного признака.

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

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

- инвестиционная привлекательность (1 – нет, 2 – есть) и необходимость перевода в другую категорию (1 – нет, 2 – есть).

Таблица 12.1 Сведения об объектах-аналогах для расчета стоимости земельного участка с кад. № 16:24:090704:3473

№ п/п	Ссылка на объект-аналог	Площадь зем. участка, кв.м.	Инвестиционная привлекательность	Стоимость участка	Стоимость 1 кв.м. участка
1	https://www.avito.ru/kamskoe_uste/zemelnye_uchastki/uchastok_166_ga_snt_dnp_2427872190	166 000	1	830 000	5,00
2	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_66_ga_snt_dnp_743153141	66 000	1	600 000	9,09
3	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_13_ga_snt_dnp_1532983477	130 000	1	1 000 000	7,69
4	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_560ga_snt_dnp_1921541828	56 000	1	1 000 000	17,86
5	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_648_ga_snt_dnp_749202882	64 800	1	500 000	7,72
6	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_58ga_snt_dnp_2504390233	58 000	1	1 154 000	19,90
7	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_5ga_snt_dnp_2483300414	50 000	1	2 100 000	42
8	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_500ga_snt_dnp_1832901271	50 000	2	1 500 000	30
9	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_573_ga_snt_dnp_2383933830	57 300	1	1 200 000	21
10	https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_449ga_snt_dnp_2464176474	44 940	1	1 123 500	25
11	https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_45ga_snt_dnp_2236483613	45 000	1	850 000	19
12	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_126_ga_snt_dnp_2463725416	1 260 000	1	25 200 000	20

Таблица 12.2 Сведения об объектах-аналогах для расчета стоимости части земельных участков с кадастровыми номерами кад.№16:24:050802:3726, кад.№16:24:090704:3464

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

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

Используемая информация о продаже земельных участков в данном отчете наиболее приближенная по дате из всей доступной оценщику информации. Корректировка на дату не вводилась, так как разница между датами не превышает нормального срока экспозиции объекта оценки согласно разделу 9.7 Отчета.

Расчет стоимости части земельного участка с кад. №16:24:090704:3473

2 Этап. Регрессионный анализ. Исходя из составленной выше выборки аналогов производится расчёт корреляционных показателей⁴:

ВЫВОД ИТОГОВ

<i>Регрессионная статистика</i>	
Множественный R	0,976634192
R-квадрат	0,987279938
Нормированный R-квадрат	0,946007932
Стандартная ошибка	29,42150139
Наблюдения	12

Дисперсионный анализ					
	<i>df</i>	<i>SS</i>	<i>MS</i>	<i>F</i>	<i>Значимость F</i>
Регрессия	2	12317,40573	6158,702864	7,114749094	0,014025297
Остаток	10	8656,247442	865,6247442		
Итого	12	20973,65317			

	<i>Коэффициенты</i>	<i>Стандартная ошибка</i>	<i>t-статистика</i>	<i>P-Значение</i>	<i>Нижние 95%</i>	<i>Верхние 95%</i>	<i>Нижние 95,0%</i>	<i>Верхние 95,0%</i>
Y-пересечение	0	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д
Переменная X 1	-2,170E-06	2,50212E-05	-0,10270568	0,92022697	-5,83206E-05	5,31809E-05	-5,83206E-05	5,31809E-05
Переменная X 2	19,20053346	1,567375899	3,496659055	0,005758562	9,599369284	43,32169763	9,599369284	43,32169763

Этап 3. Проверка качества подобранной модели

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

Таблица точности расчёта по критерию R-квадрат по шкале Чеддока⁵:

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

Таким образом, в нашем случае, регрессионная статистика, соответствующая показателю R-квадрата 0,977 показывает весьма высокую вероятность

⁴ при помощи математического аппарата ПО Майкрософт Эксель.

⁵ <http://math.semestr.ru/corel/cheddok.php>

истинности предположения о наличии степенной зависимости пары «Объект/Цена».

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

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

0	- постоянная составляющая;
-2,170E-06	- величина, коррелирующая показатель площади;
19,20053346	- величина, коррелирующая инвестиционную привлекательность;

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

$$C_{м2} = 0 + -2,170E-06 \times \text{Площадь} + 19,20053346 \times \text{Инвестиционную привлекательность}$$

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

Наименование объекта оценки	Площадь зем. участка, кв.м.	Инвестиционная привлекательность	Стоимость участка	Стоимость 1 кв.м. участка
Земельный участок, с кадастровым номером 16:24:090704:3473, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – сельскохозяйственное производство, площадью 438 478 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение	438 478,00	1	16 008 400,00	36,51

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

Расчет стоимости земельных участков 16:24:050802:3726, 16:24:090704:3464

2 Этап. Регрессионный анализ. Исходя из составленной выше выборки аналогов производится расчёт корреляционных показателей⁶:

ВЫВОД ИТОГОВ

Регрессионная статистика	
Множественный R	0,910567275
R-квадрат	0,829132762
Нормированный квадрат R-	0,968005115
Стандартная ошибка	164,3936328

⁶ при помощи математического аппарата ПО Майкрософт Эксель.

Наблюдения 12

Дисперсионный анализ

	df	SS	MS	F	Значимость F
Регрессия	3	5798949,735	1932983,245	14,55749099	0,001323325
Остаток	9	1195044,477	132782,7196		
Итого	12	6993994,211			

	Коэффициенты	Стандартная ошибка	t-статистика	P-Значение	Нижние 95%	Верхние 95%	Нижние 95,0%	Верхние 95,0%
Y-пересечение	0	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д
Переменная X 1	-4,19991E-05	0,001570148	-0,267484893	0,795124662	-0,003971912	0,00313193	-0,003971912	0,00313193
Переменная X 2	442,236561	148,7958333	4,531409557	0,001423319	337,6553016	1010,85442	337,6553016	1010,85442
Переменная X 3	-125,6235061	185,7620118	-1,300715382	0,22567164	-661,8463709	178,5993586	-661,8463709	178,5993586

Этап 3. Проверка качества подобранной модели

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

Таблица точности расчёта по критерию R-квадрат по шкале Чеддока⁷:

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

Таким образом, в нашем случае, регрессионная статистика, соответствующая показателю R-квадрата 0,91 показывает высокую вероятность истинности предположения о наличии степенной зависимости пары «Объект/Цена».

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

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

0	- постоянная составляющая;
-4,19991E-05	- величина, коррелирующая показатель площади;
442,236561	- величина, коррелирующая инвестиционную привлекательность;
-125,6235061	- величина, коррелирующая необходимость перевода;

⁷ <http://math.semestr.ru/corel/cheddok.php>

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

$$C_{м2} = 0 + (-4,19991E-05 \times \text{Площадь} + 442,236561 \times \text{Инвестиционная привлекательность} + -125,6235061 \times \text{Необходимость перевода})$$

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

Наименование объекта оценки	Площадь зем. участка, кв.м.	Инвестиционная привлекательность	Необходимость перевода	Стоимость участка, руб.	Стоимость 1 кв. м, руб.
Земельный участок с кадастровым номером 16:24:050802:3726, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – сельскохозяйственное производство, площадью 1 680 730 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение.	1 680 730,00	2,00	2,00	945 640 900,00	562,64
Земельный участок с кадастровым номером 16:24:090704:3464, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для ведения сельскохозяйственного производства, площадью 2 679 370 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Песча-но-Ковалинское сельское поселение	2 679 370,00	2,00	1,00	1 731 726 500,00	646,32

Полученный результат рыночной стоимости 1 кв.м. в размере 556 и 646 рублей укладывается в диапазон цен земельных участков, полученный в разделе анализ рынка в размере 200 - 1782 рубля за 1 кв.м. и близок к среднему и медианному значению, что говорит о корректности проведенных расчетов.

Таким образом, стоимость земельных участков, рассчитанная с применением сравнительного подхода, составляет:

Объект оценки	Оцениваемая площадь, кв.м.	Стоимость по подходу, руб.
Земельный участок с кадастровым номером 16:24:050802:3726, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – сельскохозяйственное производство, площадью 1 680 730 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение.	1 680 730,00	945 640 900,00
Земельный участок с кадастровым номером 16:24:090704:3473, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – сельскохозяйственное производство, площадью 438 748 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение	438 478,00	8 001 800,00
Земельный участок с кадастровым номером 16:24:090704:3464, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для ведения сельскохозяйственного производства, площадью 2 679 370 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение	2 679 370,00	1 731 726 500,00
ИТОГО:		2 685 369 200,00

13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

Таблица 13.1. Результаты расчетов по подходам

Объект оценки	площадь, кв.м.	Стоимость, полученная в результате применения затратного подхода, руб.	Стоимость, полученная в результате применения доходного подхода, руб.	Стоимость, полученная в результате применения сравнительного подхода, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
		0,00	0,00	1,00	
Земельный участок с кадастровым номером 16:24:050802:3726, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – сельскохозяйственное производство, площадью 1 680 730 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение.	1 680 730,00	не применялся	не применялся	945 640 900,00	945 640 900,00
Земельный участок с кадастровым номером 16:24:090704:3473, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – автомобильный транспорт, площадью 438 748 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение	438 748,00	не применялся	не применялся	8 001 800,00	8 001 800,00
Земельный участок с кадастровым номером 16:24:090704:3464, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для ведения сельскохозяйственного производства, площадью 2 679 370 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение	2 679 370,00	не применялся	не применялся	1 731 726 500,00	1 731 726 500,00
ИТОГО:				2 685 369 200,00	2 685 369 200,00

14. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов, Оценщик пришел к заключению, что рыночная (справедливая) стоимость земельных участков по состоянию на 08.02.2023г. округленно составляет:

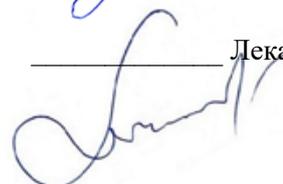
2 685 369 200,00 (Два миллиарда шестьсот восемьдесят пять миллионов триста шестьдесят девять тысяч двести) рублей 00 копеек, а именно:

Объект оценки	Оцениваемая площадь, кв.м.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
Земельный участок с кадастровым номером 16:24:050802:3726, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – сельскохозяйственное производство, площадью 1 680 730 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение.	1 680 730,00	945 640 900,00
Земельный участок с кадастровым номером 16:24:090704:3473, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – сельскохозяйственное производство, площадью 438 748 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение	438 478,00	8 001 800,00
Земельный участок с кадастровым номером 16:24:090704:3464, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для ведения сельскохозяйственного производства, площадью 2 679 370 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение	2 679 370,00	1 731 726 500,00
ИТОГО:		2 685 369 200,00

Оценщик

Представитель ООО «КонТраст» по доверенности №131

 Диденко Л.Н.

 Лекарева Л.Р.



ПРИЛОЖЕНИЕ ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Республике Татарстан
полное наименование органа регистрации при

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 13.09.2022, поступившего на рассмотрение 13.09.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 6
Всего разделов: 8	
Всего листов выписки: 83	
18.09.2022г. № КУВИ-001/2022-159844538	
Кадастровый номер:	16:24:050802:3726
Номер кадастрового квартала:	16:24:050802
Дата присвоения кадастрового номера:	10.06.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение
Площадь:	1680730 +/- 908
Кадастровая стоимость, руб.:	658812545.4
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	16:24:000000:5935, 16:24:000000:5936, 16:00:000000:165, 16:00:000000:308
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	16:24:050802:499
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	Сельскохозяйственное производство
Сведения о кадастровом инженере:	33285, образованием 4 земельных участков путем раздела земельного участка с кадастровым номером 16:24:050802:499, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, ДЗОИ/И-2020-1565, 2020-12-16 образованием многоконтурной (15 контуров) части земельного участка с кадастровым номером 16:24:050802:3726, расположенного: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют

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

М.П.

вх:02/09/19-06
от 19.09.2022

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 83
18.09.2022г. № КУВИ-001/2022-159844538			
Кадастровый номер:		16:24:050802:3726	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:00-6.4171 от 09.08.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может влиять на безопасность полетов воздушных судов., вид/наименование: Пятая подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань», тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 16.03.2020, номер решения: 296-п, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:00-6.4172 от 09.08.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц., вид/наименование: Шестая подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань», тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 16.03.2020, номер решения: 296-п, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:00-6.4166 от 06.08.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В границах приаэродромной территории устанавливаются 7 подзон. Ограничения устанавливаются в зависимости от расположения объекта и земельных участков в подзонах., вид/наименование: Приаэродромная территория Международного аэропорта «Казань», тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 16.03.2020, номер решения: 296-п, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:00-6.4169 от 09.08.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации Федеральным органом исполнительной власти при установлении приаэродромной территории. Величина ограничения строительства по высоте определяется представленной методикой расчета максимально допустимой высоты объектов в границах третьей подзоны., вид/наименование: Третья подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань», тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 16.03.2020, номер решения: 296-п, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:00-6.4170 от 09.08.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны, вид/наименование: Четвертая подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань», тип: Охранная зона транспорта,		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	дата решения: 16.03.2020, номер решения: 296-п, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта		

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

М.П.

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 83
18.09.2022г. № КУВИ-001/2022-159844538			
Кадастровый номер:		16:24:050802:3726	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Граница земельного участка состоит из 3 контуров. Учетные номера контуров и их площади: 1 - 1269932.68 кв.м, 2 - 19911.84 кв.м, 3 - 390885.7 кв.м. Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 83
18.09.2022г. № КУВИ-001/2022-159844538			
Кадастровый номер:		16:24:050802:3726	
		<p>действия: с 10.06.2021; реквизиты документа-основания: решение о согласовании границ охранной зоны объекта электросетевого хозяйства от 24.09.2021 № 3034 выдан: Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор). вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 10.06.2021; реквизиты документа-основания: постановление от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации; приказ от 04.04.2013 № 102/тк выдан: Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор); приказ от 31.12.2014 № 1195/п выдан: Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор); приказ от 07.04.2009 № 234 выдан: Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор); приказ от 28.03.2005 № 253/ТС выдан: Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор); письмо от 31.07.2019 № 26072/12 выдан: Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору Приволжское Управление; приказ от 16.12.2015 № 943 выдан: Минэкономразвития Российской Федерации. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 10.06.2021; реквизиты документа-основания: решение о согласовании границ охранной зоны объекта электросетевого хозяйства от 07.04.2022 № 865 выдан: Федеральная служба по экологическому, технологическому, и атомному надзору. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 10.06.2021; реквизиты документа-основания: выписка из ЕГРН от 04.06.2021 № КУВИ-999/2021-403593 выдан: Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии". вид ограничения (обременения): сервитут; срок действия не установлен. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 12.09.2021; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 16.09.2021; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 21.09.2021; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной</p>	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 1	Всего листов раздела 1: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 83

18.09.2022г. № КУВИ-001/2022-159844538	
Кадастровый номер:	16:24:050802:3726

	<p>территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 03.11.2021; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 06.11.2021; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 09.11.2021; реквизиты документа-основания: постановление об установлении публичного сервитута в целях размещения объекта электросетевого хозяйства местного значения «ВЛ 10 кВ ф.216 ПС Юбилейная» от 21.07.2021 № 1945 выдан: ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ ЛАИШЕВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 09.11.2021; реквизиты документа-основания: постановление об установлении публичного сервитута в целях размещения объекта электросетевого хозяйства местного значения «ВЛ 10 кВ ф.1А, 04 ПС Пигали» от 21.07.2021 № 1936 выдан: ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ ЛАИШЕВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 16.02.2022; реквизиты документа-основания: постановление об установлении публичного сервитута в интересах Акционерного общества "Сетевая компания" в целях размещения объекта электросетевого хозяйства регионального значения "ВЛ 110 кВ Юбилейная - Пигали, ВЛ 110 кВ Пигали - Нармонка" от 08.12.2021 № № 1203 выдан: Кабинет министров Республики Татарстан. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 12.05.2022; реквизиты документа-основания: решение о согласовании границ охранной зоны объекта электросетевого хозяйства от 22.07.2022 № 3015 выдан: Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор). вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 16.05.2022; реквизиты документа-основания: решение о согласовании границ охранной зоны объекта электросетевого хозяйства от 07.04.2022 № №</p>
--	--

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

М.П.

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 1	Всего листов раздела 1: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 83
18.09.2022г. № КУВИ-001/2022-159844538			
Кадастровый номер:	16:24:050802:3726		
	872 выдан: Федеральная служба по экологическому, технологическому, и атомному надзору. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 07.09.2022; реквизиты документа-основания: решение о согласовании границ охранной зоны объекта электросетевого хозяйства от 26.04.2022 № 1196 выдан: Федеральная служба по экологическому, технологическому, и атомному надзору.		
Получатель выписки:	Евдакова Ольга Александровна, действующий(ая) на основании документа "" ГОСУДАРСТВЕННАЯ КОМПАНИЯ "РОССИЙСКИЕ АВТОМОБИЛЬНЫЕ ДОРОГИ"		

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

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8
18.09.2022г. № КУВИ-001/2022-159844538		Всего листов выписки: 83
Кадастровый номер:		16:24:050802:3726
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1 Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "АК БАРС - Горизонт" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1 Общая долевая собственность 16:24:050802:3726-16/116/2022-1 02.09.2022 11:07:23
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1 данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	02.09.2022 11:07:23
	номер государственной регистрации:	16:24:050802:3726-16/116/2022-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 04.08.2009 по 30.06.2024 с 04.08.2009 по 30.06.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Ак Барс - Горизонт" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев паев, ИНН: 1435126890, ОГРН: 1021401047799
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Ак Барс - Горизонт", № 04082009, выдан 04.08.2009
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Соглашение об изъятии недвижимости для государственных нужд, № ДМ12-2022-1352, выдан 23.08.2022
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 83		
18.09.2022г. № КУВИ-001/2022-159844538		
Кадастровый номер:	16:24:050802:3726	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

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

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 83
18.09.2022г. № КУВИ-001/2022-159844538			
Кадастровый номер:		16:24:050802:3726	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:20000	Условные обозначения:		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

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

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

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:30000 Условные обозначения:

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

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

М.П.

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

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

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

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

М.П.

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

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

Номер кадастрового квартала:	16:24:090704
Дата присвоения кадастрового номера:	01.04.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение
Площадь, м2:	2679370 +/- 636
Кадастровая стоимость, руб:	193477307.7
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для ведения сельскохозяйственного производства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Граница земельного участка состоит из 2 контуров.
Получатель выписки:	ГОСУДАРСТВЕННАЯ КОМПАНИЯ "РОССИЙСКИЕ АВТОМОБИЛЬНЫЕ ДОРОГИ" (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "АК БАРС - Горизонт" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев паев, 1435126890

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

М.П.

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

Описание местоположения земельного участка

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



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

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

М.П.

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

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

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

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

М.П.

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
02.09.2022г.			
Кадастровый номер:		16:24:090704:3473	
Номер кадастрового квартала:		16:24:090704	
Дата присвоения кадастрового номера:		02.04.2021	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Местоположение:		Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение. □	
Площадь, м2:		438748 +/- 464	
Кадастровая стоимость, руб:		708115.61	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		Земли сельскохозяйственного назначения	
Виды разрешенного использования:		Сельскохозяйственное производство	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Граница земельного участка состоит из 2 контуров.	
Получатель выписки:		ГОСУДАРСТВЕННАЯ КОМПАНИЯ "РОССИЙСКИЕ АВТОМОБИЛЬНЫЕ ДОРОГИ" (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "АК БАРС - Горизонт" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев паев, 1435126890	

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

М.П.

РЫНОЧНЫЕ ДАННЫЕ

Лайшево - Земельные участки - Купить - Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 12,46 га (СНТ, ДНП)

2 500 000 ₽
2 006 ₽ за сотку
или предложите свою цену

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



8 958 722-35-37

[Написать сообщение](#)

Аида
Частное лицо
На Авито с ноября 2021

2 объявления пользователя
[Подписаться на продавца](#)

Спросите у продавца

[Ещё продаете?](#) [Позвоните мне?](#)
[Когда можно посмотреть?](#)

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

Расположение



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

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

Описание
РТ, Лаишевский район, 12,46 га земли, земли сельхозназначения.
Кадастровый 16:24:080602:470
Отличное месторасположение, первая линия от дороги, хорошие подъездные пути.
На участке есть постройки: теплицы, хозблок.
Есть водоснабжение (скважина), электричество.
Оформлено право собственности, документы готовы.
Готовый вариант для организации фермерского бизнеса.
Чистая продажа, без обременения, вся стоимость в договоре.

№ 2384986038 - 19 июля в 00:57 - 368 просмотров (+4 сегодня) [Пожаловаться](#)

Похожие объявления



Яндекс | Telegram Web | WhatsApp | Личный кабинет - Мои о... | 12 сериалов, похожих на... | Люцифер (сериал, 1-4,5,6 | Купить земельный участо... | Участок 12,46 га (СНТ, ДНП)

avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_1246ga_snt_dnp_2514861824

Участок 12,46 га (СНТ, ДНП) **6 500 000 ₽**
5 217 ₽ за сотку

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



8 958 747-66-86

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

TATNED
Агентство
На Авито с августа 2012
Завершено 30284 объявления

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Попова Альбина

Спросите у продавца

Ещё продаёте? | Позвоните мне?
Когда можно посмотреть?

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

2-к. квартира, 54 м², 10/10 эт., 6 490 000 ₽

Сообщения

avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_1246ga_snt_dnp_2514861824

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

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

Описание
г. Казань, Александровское сельское поселение, .
Продается земельный участок -Земли сельскохозяйственного назначения. Участок на первой линии от основной дорог: расположение Лаишевский р-н, на трассе Казань - Оренбург Р-239 первая линия трассы, коммуникации свет проходит по участку , газ в 100 метрах. Площадь участка 12,46 га. Земельный участок по адресу: Лаишевский муниципальный район, Александровское сельское поселение. Кадастровый номер: 16.24.080603.471. Срочная продажа.

Помощь в оформлении документов.

Торг уместен

№ 2514861824 - 28 июля в 17:11 - 52 просмотра (+5 сегодня) | Пожаловаться

Другие объявления компании

2-к. квартира, 54 м², 10/10 эт., 6 490 000 ₽

Сообщения

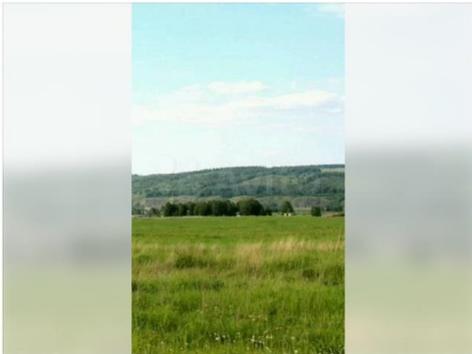
avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_snt_dnp_1173584479

Лайшево · Земельные участки · Купить · Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 6 га (СНТ, ДНП)

1 300 000 ₽
2 167 ₽ за сотку
или предложите свою цену

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



8 987 260-31-79

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Запчасти
Агентство
На Авито с ноября 2014

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
АВТО разбор

Спросите у продавца

Ещё продаёте? | Позвоните мне?

Когда можно посмотреть?

Об участке
Площадь: 600 сот. | Расстояние до центра города: 15 км

avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_snt_dnp_1173584479

Расположение



Сообщения

23:41
15.08.2022

avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_snt_dnp_1173584479



1 300 000 ₽
2 167 ₽ за сотку
или предложите свою цену

8 987 260-31-79

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Запчасти
Агентство
На Авито с ноября 2014

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
АВТО разбор

Спросите у продавца

Ещё продаёте? | Позвоните мне?

Когда можно посмотреть?

Об участке
Площадь: 600 сот. | Расстояние до центра города: 15 км

Расположение
Республика Татарстан, Лайшевский р-н, с. Державино | Показать карту

Описание
Земельный участок Лайшевский район село Державино земельный участок расположен вдоль трассы Оренбургский тракт 41 километр. от трассы Казань - Оренбург 30 м
16:24:060202:703

№ 1173584479 - 17 июля в 21:06 - 2058 просмотров (+2 сегодня) | Пожаловаться

Похожие объявления



Лайшево - Земельные участки - Купить - Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 7 га (СНТ, ДНП)

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



7 000 000 Р
10 000 Р за сотку
или [предложите свою цену](#)

[Показать телефон](#)
в 988 XXX-XX-XX

[Написать сообщение](#)

Ильдар
Агентство
На Авито с мая 2012

5 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Спросите у продавца

[Ещё продаёте?](#) [Позвоните мне?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Об участке

Площадь: 700 сот. Расстояние до центра города: 40 км

Расположение

Республика Татарстан, Лаишевский р-н [Показать карту](#)

Сообщения

23:46
15.08.2022

avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_7_ga_snt_dnp_496943570



7 000 000 Р
10 000 Р за сотку
или [предложите свою цену](#)

[Показать телефон](#)
в 988 XXX-XX-XX

[Написать сообщение](#)

Ильдар
Агентство
На Авито с мая 2012

5 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Спросите у продавца

[Ещё продаёте?](#) [Позвоните мне?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Об участке

Площадь: 700 сот. Расстояние до центра города: 40 км

Расположение

Республика Татарстан, Лаишевский р-н [Показать карту](#)

Описание

Располагается в 3км от поселка Державино в 500м от оренбургского тракта с трех сторон огорожен лесом рядом озеро коммуникации рядом участок ровный земля сельхоз назначения. Собственный.

№ 496943570 - 12 августа в 22:02 - 930 просмотров (+3 сегодня) [Пожаловаться](#)

Похожие объявления

[Участок 12,46 га \(СНТ, ДНП\)](#) [Участок 6,4 га \(СНТ, ДНП\)](#) [Участок 23 га \(СНТ, ДНП\)](#)



avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_snt_dnp_1351529299

Участок 6 га (СНТ, ДНП)

3 000 000 ₽
5 000 ₽ за сотку
или предложите свою цену

8 919 461-06-28

Написать сообщение

Наталья
Частное лицо
На Авито с сентября 2018

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Спросите у продавца

Ещё продаете? Позвоните мне?
Когда можно посмотреть?

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

Расположение
Республика Татарстан, Лаишевский р-н

avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_snt_dnp_1351529299

Участок 6 га (СНТ, ДНП)

3 000 000 ₽
5 000 ₽ за сотку
или предложите свою цену

8 919 461-06-28

Написать сообщение

Наталья
Частное лицо
На Авито с сентября 2018

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Спросите у продавца

Ещё продаете? Позвоните мне?
Когда можно посмотреть?

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

Расположение
Республика Татарстан, Лаишевский р-н

Описание
Продаётся пай (размежеванный). Ровный, сухой участок прямоугольной формы под с/х назначение. Или обмен на участок в черте города.

№ 1351529299 · 20 июля в 19:49 · 1504 просмотра (+1 сегодня) · Пожаловаться

Похожие объявления

- Участок 24,11 га (СНТ, ДНП) 2 400 000 ₽
- Участок 6 га (СНТ, ДНП) 2 500 000 ₽ Республика Татарстан.
- Участок 8,00 га (СНТ, ДНП) 4 500 000 ₽

Лайшево - Земельные участки - Купить - Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 5,8 га (СНТ, ДНП)

199 000 Р
343 Р за сотку
или предложите свою цену

8 958 745-81-44

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Пользователь
Частное лицо
На Авито с января 2019

Подписаться на продавца

Спросите у продавца
Ещё продаете? Позвоните мне?
Когда можно посмотреть?



Об участке

Площадь: 580 сот.

Расстояние до центра города: 11 км

Сообщения

Лайшево - Земельные участки - Купить - Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 5,8 га (СНТ, ДНП)

199 000 Р
343 Р за сотку
или предложите свою цену

8 958 745-81-44

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Пользователь
Частное лицо
На Авито с января 2019

Подписаться на продавца

Спросите у продавца
Ещё продаете? Позвоните мне?
Когда можно посмотреть?

Об участке

Площадь: 580 сот. Расстояние до центра города: 11 км

Расположение

Республика Татарстан, Лайшевский р-н, Кукуновское сельское поселение, с. Кукуи

Показать карту

Описание

Стоимость 1 га (100 соток) 199тр. Стоимость всего участка 1 154 000 руб.
Цена актуальна только до 31 августа 2022 г. (из-за срочности)
Продам в Лайшевском районе на повороте в с. Курманакое в красивом, живописном месте земельный участок площадью 580 соток. До асфальта 200 метров. До газа и электричества 130 метров. Участок окружен деревьями и также на участке растут деревья. Местность идеально подходит под базу отдыха или усадьбу. Удобные и красивые подъездные пути. До Камы 1 км.
На участке можно построить жилой дом до 600 кв м. (Согласно 299 Ф3 от 21.07.2021 г., который вступил в силу 01.03.2022 г.).
Земельный участок без ограничений, без обременений.
В собственности.

№ 2504390233 - сегодня в 10:40 - 1413 просмотров (+24 сегодня)

Пожаловаться

Похожие объявления



Казань · ... · Земельные участки · Купить · Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 5 га (СНТ, ДНП)

2 100 000 ₽
4 200 ₽ за сотку
или предложите свою цену

8 986 710-67-38

Написать сообщение

Халида
Частное лицо
На Авито с июля 2020

Подписаться на продавца

Спросите у продавца

Ещё продаете? Позвоните мне?
Когда можно посмотреть?



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

Расположение

Сообщения



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

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

Описание
Подается земля, срочной
Подробности по телефону.

№ 2483300414 · 16 июля в 21:53 · 183 просмотра (+2 сегодня) [Пожаловаться](#)

Похожие объявления

Казань ... Земельные участки - Купить - Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 5,00 га (СНТ, ДНП)

1 500 000 ₽
3 000 ₽ за сотку
или предложите свою цену

8 986 889-68-42

Написать сообщение

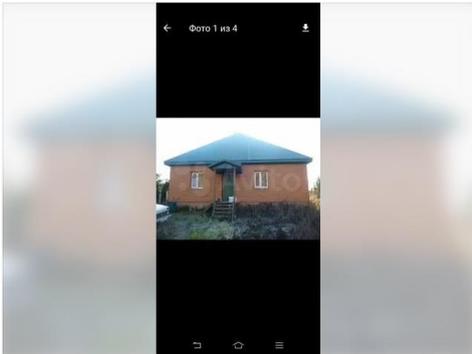
Гульназ Валиева-Гараева
Частное лицо
На Авито с ноября 2019

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Спросите у продавца

Ещё продаете? Позвоните мне?
Когда можно посмотреть?



Об участке

Площадь: 500 сот.

Расстояние до центра города: 30 км



Об участке

Площадь: 500 сот. Расстояние до центра города: 30 км

Расположение

Республика Татарстан, Лаишевский р-н, д. Обухово [Показать карту](#)

Описание

Продам свою долю в пасеке. Пасека находится в Лаишевском районе, не далеко от села Обухово, в красивом и живописном месте, среди леса, вблизи реки Мёша. На территории пасеки имеется дом 70 кв.м., баня, два больших ангара, есть пруд с рыбой. Территория огорожена забором. Земля в аренде, сельхозназначение, под человеческое хозяйство.

Звоните, покажем в любое время. Продается вся Пасека, но возможно приобрести по долям. Нас четыре собственника. Кадастровый номер участка 16:24:24 03 01: 347.

№ 1832901271 · 11 августа в 10:51 · 3382 просмотра (+3 сегодня) [Пожаловаться](#)

Похожие объявления

Казань ... Земельные участки · Купить · Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 5,73 га (СНТ, ДНП)

1 200 000 ₽
2 094 ₽ за сотку
или предложите свою цену

8 958 746-21-57

Написать сообщение

Лейсан
Частное лицо
На Авито с октября 2018

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Спросите у продавца

Ещё продаёте? Позвоните мне?
Когда можно посмотреть?

Об участке
Площадь: 573 сот. Расстояние до центра города: 34 км

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



avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_573_ga_snt_dnp_2383933830

Участок 5,73 га (СНТ, ДНП)

1 200 000 ₽
2 094 ₽ за сотку
или предложите свою цену

8 958 746-21-57

Написать сообщение

Лейсан
Частное лицо
На Авито с октября 2018

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Спросите у продавца

Ещё продаёте? Позвоните мне?
Когда можно посмотреть?

Об участке
Площадь: 573 сот. Расстояние до центра города: 34 км

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

Показать карту >

Описание
Продаётся участок сельхоз назначения, общей площадью 5,730га. Расположенный в Д. Беялово, рядом с поселком Кунтечи Лаишевского р-на Татарстан. Расстояние от казани около 40 км. Кадастровый номер 16:24:050802:4138

№ 2383933830 · 28 июля в 18:27 · 346 просмотров (+1 сегодня) · Пожаловаться

Похожие объявления



Кадастровый номер: 16:24:050802:4138
категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения
тип землепользования: производство растениеводства
вид участка по адресу: Земельный участок
вид участка по адресу: Земельный участок
площадь: 5730 кв. м
улицы: Проездно
Площадь: 5730 кв. м

avito.ru/stolbische/zemelyne_uchastki/uchastok_449ga_snt_dnp_2464176474

Участок 4,49 га (СНТ, ДНП)

1 123 500 ₽
2 500 ₽ за сотку

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



8 917 290-23-89

Айсялу
Частное лицо
На Авито с 26 июня 2022

2 объявления пользователя
Подписаться на продавца

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

avito.ru/stolbische/zemelyne_uchastki/uchastok_449ga_snt_dnp_2464176474

Участок 4,49 га (СНТ, ДНП)

1 123 500 ₽
2 500 ₽ за сотку

8 917 290-23-89

Айсялу
Частное лицо
На Авито с 26 июня 2022

2 объявления пользователя
Подписаться на продавца

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

Описание
Продаю 3 земельных участка сельскохозяйственного назначения, каждый площадью 449,4 соток (4,49га); т.е. 1 сотка по 2500руб. Плодотворная чёрная земля. Лаишевский район с.Кирби.
Рядом: Столбиче, Сокуры, Кабаны, река Меша.
Кадастровый номер 16.24.110302.342 (3) (4)

№ 2464176474 - 26 июля в 15:07 - 220 просмотров (+3 сегодня) [Пожаловаться](#)

Похожие объявления

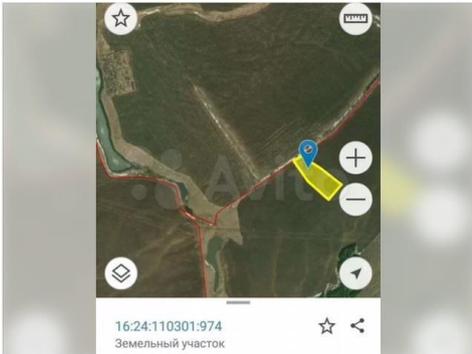
Информация	Изображения
Тип: Земельный участок	
Вид: Земельный участок	
Кадастровый номер: 16.24.110302.666	
Кадастровый номер: 16.24.110302	
Адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Кирбиновское сельское поселение	

avito.ru/stolbische/zemelynye_uchastki/uchastok_45ga_snt_dnp_2236483613

Участок 4,5 га (СНТ, ДНП)

850 000 Р
1 889 Р за сотку

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



16:24:110301:974
Земельный участок

8 917 271-46-72

Ильяс
Частное лицо
На Авито с августа 2021

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 450 сот. Расстояние до центра города: 6 км

Расположение

Республика Татарстан, Лаишевский р-н, садоводческое некоммерческое товарищество Радист

Показать карту

avito.ru/stolbische/zemelynye_uchastki/uchastok_45ga_snt_dnp_2236483613

Участок 4,5 га (СНТ, ДНП)

850 000 Р
1 889 Р за сотку

8 917 271-46-72

Ильяс
Частное лицо
На Авито с августа 2021

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 450 сот. Расстояние до центра города: 6 км

Расположение

Республика Татарстан, Лаишевский р-н, садоводческое некоммерческое товарищество Радист

Показать карту

Описание

Участок, рядом с СНТ "Радист", Кирби. Кадастровый номер 16:24:110301:974.
Звонить после 18.00.

№ 2236483613 - 5 августа в 17:54 - 2382 просмотра (+2 сегодня) Пожаловаться

Похожие объявления

 <p>Участок 5,8 га (СНТ, ДНП) 199 000 Р Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Куяковское сельское поселение, с. Куяки</p>	 <p>Участок 100 сот. (СНТ, ДНП) 350 000 Р Республика Татарстан, Высокогорский р-н, с. Алат 10 августа 17:23</p>	 <p>Участок 70 га (СНТ, ДНП) 3 000 000 Р Республика Татарстан, Казань, Ново-Савиновский район, Козья Слобода 8 августа 06:37</p>
---	---	--

Яндекс 3 notifications WhatsApp Личный кабинет 12 сериалов, п... Люцифер (сер... Как продать... Купить земель... Участок 8,17 га Участок 5,73 га Участок 126 га

avito.ru/laishevo/zemelynye_uchastki/uchastok_126_ga_snt_dnp_2463725416

Участок 126 га (СНТ, ДНП)

200 000 Р
16 Р за сотку

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



8 958 746-99-60

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Vesna group
Агентство
На Авито с марта 2019
Завершено 29 объявлений

15 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

Контактное лицо
Булат

Спросите у продавца
Ещё продаёте? Позвоните мне?
Когда можно посмотреть?

Об участке

Площадь: 12600 сот.

Расстояние до центра города: 10 км

Расположение

Сообщения

avito.ru/laishevo/zemelynye_uchastki/uchastok_126_ga_snt_dnp_2463725416

Об участке

Площадь: 12600 сот. Расстояние до центра города: 10 км 200 000 Р
16 Р за сотку

Расположение

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

Описание

- ✓ Продам участок сельхоз назначения.
- ✎ Земля обрабатывается, ровный участок.
- Расстояние до Казани 50 км.
- ☺ До города Лаишево 12 км.
- €€ Кадастровый номер: 16.24.080602.18
- €€ Кадастровый номер: 16.24.080602.101
- ★ Рядом деревня Чирлы
- Дорога до асфальта 50 метров.
- ✳ Деревня активно развивается и застраивается.
- 🦋 Межуем под необходимый для вас размер, от 1 Га.
- 💰 Цена 200 000 руб. за Га, при покупке от 10 Га, торг за опт.

Продажа от собственника
менеджер по продажам
группы компании "Весна",
Булат.

№ 2463725416 - 21 июля в 11:32 - 333 просмотра (+3 сегодня) [Пожаловаться](#)

8 958 746-99-60

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Vesna group
Агентство
На Авито с марта 2019
Завершено 29 объявлений

15 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

Контактное лицо
Булат

Спросите у продавца
Ещё продаёте? Позвоните мне?
Когда можно посмотреть?

Похожие объявления

Сообщения

RU 20:43 15.08.2022

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

Участок 3 га (ИЖС)

19 000 000 ₽
63 333 ₽ за сотку

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



8 993 300-60-67

[Написать сообщение](#)
Отвечает около 30 минут

Альтера
Агентство
На Авито с ноября 2012
Завершено 3802 объявления

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Мария Кашапова

Спросите у продавца

[Ещё продаёте?](#) [Позвоните мне?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Сообщения

21:00
15.08.2022

avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_3ga_izhs_2523444734

19 000 000 ₽
63 333 ₽ за сотку

8 993 300-60-67

[Написать сообщение](#)
Отвечает около 30 минут

Альтера
Агентство
На Авито с ноября 2012
Завершено 3802 объявления

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Мария Кашапова

Спросите у продавца

[Ещё продаёте?](#) [Позвоните мне?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Об участке

Площадь: 300 сот. Расстояние до центра города: 36 км

Расположение

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

Описание

Эксклюзивное предложение по приемлемой цене. В 27 км от Казани, продается практически полностью рабочая ферма с теплицами. На огороженной территории 3,39 Га. На территории имеется производственное помещение, дом для персонала, пункт охраны, функционирующая теплица 100х10, каркас теплицы 100х10. Вода, электричество проведены и установлены.

УСПЕЙТЕ ЗАПИСАТЬСЯ НА ПОКАЗ, ПОКА ПРЕДЛОЖЕНИЕ АКТУАЛЬНО!
ЗВОНИТЕ, ПОКАЖЕМ В ЛЮБОЕ ВРЕМЯ!

Номер объекта: #2/538972/15786

№ 2523444734 · 8 августа в 19:22 · 371 просмотр (+2 сегодня) [Пожаловаться](#)

Похожие объявления

Сообщения

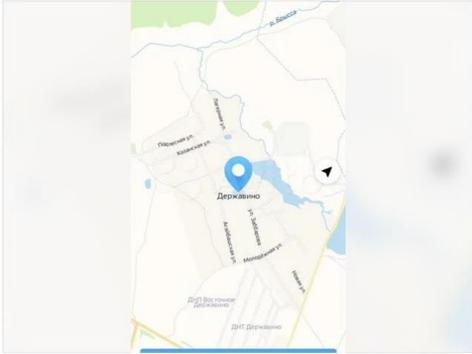
RU · 21:00
15.08.2022

Лайшево · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Поселений (ИЖС)

Участок 80 сот. (ИЖС)

1 700 000 ₽
21 250 ₽ за сотку

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



8 932 208-24-65

Эльвира
Риелтор
На Авито с июня 2019

6 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Об участке

Площадь: 80 сот.

Расстояние до центра города: 17 км

Расположение

Сообщения

21:02
15.08.2022

avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_80sot_izhs_2454934943



1 700 000 ₽

21 250 ₽ за сотку

Об участке

Площадь: 80 сот.

Расстояние до центра города: 17 км

Расположение

Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Державинское сельское поселение, с. Державино

[Показать карту](#)

8 932 208-24-65

Эльвира
Риелтор
На Авито с июня 2019

6 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Описание

Продам участок в Лаишевском районе РТ. Село ДЕРЖАВИНО. 80 сот., под ИЖС. Один собственник. Без обременений и долгов.

№ 2454934943 · 22 июля в 14:11 · 105 просмотров (+3 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Похожие объявления



[Участок 8 сот. \(ИЖС\)](#)

[Участок 80,3 сот. \(ИЖС\)](#)

[Участок 32 сот. \(ИЖС\)](#)

2 600 000 ₽

Сообщения

21:03
15.08.2022

https://www.avito.ru/user/415423db69fcb54ad3b07340bb13a8/profile?tid=2454934943&src=item&page_from=fr...

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

Участок 11,76 га (ИЖС)

37 000 000 ₽
31 463 ₽ за сотку

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



8 958 745-63-16

APP Татарстан
Агентство
На Авито с марта 2020
Завершено 1212 объявлений
[Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
APP Казань

Об участке

Площадь: 1176 сот. Расстояние до центра города: 29 км

Расположение

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



37 000 000 ₽
31 463 ₽ за сотку

8 958 745-63-16

APP Татарстан
Агентство
На Авито с марта 2020
Завершено 1212 объявлений
[Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
APP Казань

Об участке

Площадь: 1176 сот. Расстояние до центра города: 29 км

Расположение

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

Описание

Расположен в Лаишевском р-не, Куоковское с/п, рядом с жилым массивом
От собственника! Без комиссии!

Продается Земельный участок 11,76 г в собственности

Береговая зона

Идеально для ИЖС

По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному менеджеру Рафис

№ 2010435078 - 18 июля в 09:38 - 1187 просмотров (+2 сегодня) [Пожаловаться](#)

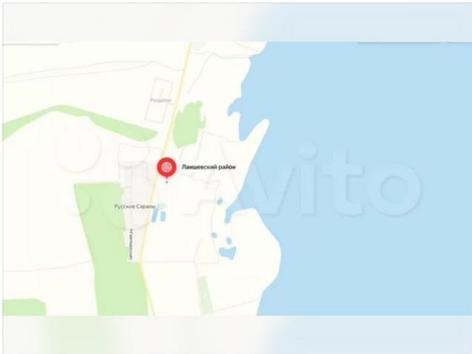
Похожие объявления

Лайшево - Недвижимость - Земельные участки - Купить - Поселений (ИЖС)

Участок 24,1 га (ИЖС)

84 591 000 ₽
35 100 ₽ за сотку

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



8 958 746-32-74

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

DIGROUP - недвижимость и финансы
Агентство
На Авито с июля 2018
Завершено 2853 объявления

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Агентство

Спросите у продавца

[Ещё продаёте?](#) [Позвоните мне?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Об участке

Площадь: 2410 сот.

Расстояние до центра города: 17 км

Расположение

Сообщения

23:57
15.08.2022

avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_241ga_izhs_2265778498

Расположение

Республика Татарстан, Лайшевский р-н, Татарско-Сараловское сельское поселение, пос. Русские Саралы

[Показать карту](#)

84 591 000 ₽

35 100 ₽ за сотку

8 958 746-32-74

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

DIGROUP - недвижимость и финансы
Агентство
На Авито с июля 2018
Завершено 2853 объявления

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Агентство

Спросите у продавца

[Ещё продаёте?](#) [Позвоните мне?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Описание

Шикарный участок для коттеджного строительства в селе Русские Саралы, Лайшевский район, Татарстан.

На берегу «Камского моря»!

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

Площадь: 24,1 Га.

Участки уже размежеванные под ИЖС от 6 до 18 соток.

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

Прекрасный участок для строительства — рядом с шоссе, в экологически чистом, спокойном месте.

В 3 км — Волжско-Камский заповедник.

Предлагаем для Вас весь спектр услуг по земельным вопросам и строительству. Решаем все вопросы, которые касаются подвода коммуникаций, строительства и благоустройства.

Кроме этого Компанией оказывается помощь в оформлении необходимой документации, проводятся геодезические изыскания и кадастровые работы. Вам не потребуется тратить время на бумажную волокиту.

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

Вячеслав Коваль,

Сообщения

23:57
15.08.2022

Лайшево - Недвижимость - Земельные участки - Купить - Поселений (ИЖС)

Участок 8,21 га (ИЖС)

16 399 000 ₽
19 974 ₽ за сотку
или предложите свою цену

8 958 725-06-79

Написать сообщение

Артеми
Частное лицо
На Авито с сентября 2020

3 объявления пользователя
Подписаться на продавца

Спросите у продавца

Ещё продаёте? Позвоните мне?
Когда можно посмотреть?



Об участке

Площадь: 821 сот. Расстояние до центра города: 15 км

Расположение

Республика Татарстан, Лайшевский р-н, с. Рождествено [Показать карту](#)

Описание

Земельный участок площадью 82 187 кв. м. (821 сот), категория земли : земли населённых пунктов. Разрешённое использование : индивидуальные жилые дома. 20 ТЫСЯЧ ЗА СОТКУ

Адрес: Республика Татарстан, Лайшевский район, Рождественское сельское поселение, село Рождествено.

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

Сервитуты, проходящих через участок, а так же иных обременений не имеется! На фото обозначен в продаже также участки от 693 сот. до 970 сот. (Выделены на фото)

Есть участки как рядом с дорогой, так и в глубине

Рядом расположены такие места как Нармонка, Сокуры, Именьково, Лайшево, Дятлово, Тангачи

№ 2004315062 · 19 июля в 17:25 · 646 просмотров (+1 сегодня) [Пожаловаться](#)

Похожие объявления

Сообщения



Яндекс Telegram Web WhatsApp Личный кабинет - Мо... 12 сериалов, попки... Люцифер (сериал, 1-4... Купить земельный уч... Участок 12,8 га (ИЖС) Участок 1,01 га (ИЖС)

avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_101ga_izhs_2502640090

ИЗБРАННОЕ WApp Telegram КОИТ ЗГИС Авито ЯКарты PDF в JPG КГС Госуслуги Планер Толока

Столбище · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Поселений (ИЖС)

Участок 1,01 га (ИЖС)

17 999 000 ₽
178 208 ₽ за сотку

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



8 958 720-89-47

Написать сообщение
Отвечает около часа

НАКО Агентство Недвижимости
Агентство
На Авито с марта 2017
Завершено 1429 объявлений

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Олег

Спросите у продавца

Ещё продаёте? Позвоните мне?
Когда можно посмотреть?

Об участке

Площадь: 101 сот.

Расстояние до центра города: 2 км

Расположение

Сообщения

Яндекс Telegram Web WhatsApp Личный кабинет - Мо... 12 сериалов, попки... Люцифер (сериал, 1-4... Купить земельный уч... Участок 12,8 га (ИЖС) Участок 1,01 га (ИЖС)

avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_101ga_izhs_2502640090

ИЗБРАННОЕ WApp Telegram КОИТ ЗГИС Авито ЯКарты PDF в JPG КГС Госуслуги Планер Толока

Об участке

Площадь: 101 сот.

Расстояние до центра города: 2 км

Расположение

Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Столбищенское сельское поселение, с. Столбище

Показать карту

Описание

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

№ 2502640090 · 4 августа в 20:18 · 128 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

Другие объявления компании



Участок 10 сот. (ИЖС)
1 400 000 ₽

Участок 4 сот. (ИЖС)
4 100 000 ₽

Яндекс Telegram Web WhatsApp Личный кабинет - Мо... 12 сериалов, попки... Люцифер (сериал, 1-4... Купить земельный уч... Участок 12,8 га (ИЖС) Участок 1,01 га (ИЖС)

avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_101ga_izhs_2502640090

ИЗБРАННОЕ WApp Telegram КОИТ ЗГИС Авито ЯКарты PDF в JPG КГС Госуслуги Планер Толока

Сообщения

Участок 80,3 сот. (ИЖС) 4 900 000 Р
61 021 Р за сотку

8 958 720-85-11

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Агентство недвижимости "Ключ"
Агентство
На Авито с апреля 2015
Завершено 18342 объявления

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Равиль

Спросите у продавца

Ещё продаёте? Позвоните мне?
Когда можно посмотреть?



Об участке

Площадь: 80,3 сот.

Расстояние до центра города: 16 км

Расположение

Расположение

Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Державинское сельское поселение, с. Державино, Новая ул.

[Показать карту](#)

Описание

Продаётся отличный большой участок площадью 80,26 сотки ИЖС в отличном месте Лаишевского района с Державино.

У Вас есть уникальная возможность спроектировать дом своей мечты и разместить на участке гараж, зону отдыха с барбекю и детской площадкой, продумать интересный ландшафтный дизайн, либо произвести межевание разделить на мелкие участки или использовать удачное расположение участка с другими целями. Хорошее место под создание коттеджного комплекса либо малоэтажного строительства.

Свежее ГПЗУ на руках.

Подъездные пути асфальт, зимой дороги чистят городские службы.
Вдоль участка проходит газ, электричество.

Чистый свежий воздух, недалеко водоёмы, можно собирать грибы и ягоды, зимой кататься на лыжах.
В пешей доступности: школы, садики, аптеки, магазины, остановки общественного транспорта.

1 взрослый собственник, все документы, проходит по ипотеке, без обременений
Успейте купить по выгодной цене!
Звоните, успеете купить выгодно участок с комфортной локацией!
лаишево пелево зимняя горка сокуры бима орёл песчаные ковали петровский габишево

Номер объекта: #2/670392/10756

4 900 000 Р
61 021 Р за сотку

8 958 720-85-11

Написать сообщение

Отвечает около 30 минут

Агентство недвижимости "Ключ"
Агентство
На Авито с апреля 2015
Завершено 18342 объявления

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Равиль

Спросите у продавца

Ещё продаёте? Позвоните мне?

Когда можно посмотреть?

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

Участок 5 га (ИЖС)

150 000 ₽
300 ₽ за сотку

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



8 958 747-10-04

Алия
Риелтор
На Авито с мая 2011
Завершено 53 объявления

[5 объявлений пользователя](#)
[Подписаться на продавца](#)

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

Расположение

Сообщения

150 000 ₽
300 ₽ за сотку

8 958 747-10-04

Алия
Риелтор
На Авито с мая 2011
Завершено 53 объявления

[5 объявлений пользователя](#)
[Подписаться на продавца](#)

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

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

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

№ 2414565136 · 3 августа в 09:34 · 1208 просмотров (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

Похожие объявления



Яндекс x Telegram Web x WhatsApp x Личный кабинет x 12 сериалов x Люцифер (сериал) x Как продать x Купить землю x Участок 4,2 га x Участок 10 га x Участок 4,2 га x Участок 5 га x

avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_42ga_izhs_2505508673

Яндекс ИЗБРАННОЕ WApp Telegram КОМТ ЗГИС Авито ЯКарты PDF в JPG КГС Госуслуги Планер Толока

Лайшево - Недвижимость - Земельные участки - Купить - Поселений (ИЖС)

Участок 4,2 га (ИЖС)

16 800 000 ₽
40 000 ₽ за сотку
или предложите свою цену

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



8 960 045-31-17

Написать сообщение

Жанна
Частное лицо
На Авито с мая 2020

Подписаться на продавца

Спросите у продавца

Ещё продаете? Позвоните мне?
Когда можно посмотреть?



Об участке

Площадь: 420 сот. Расстояние до центра города: 4 км

Сообщения

Яндекс x 6 notifications x WhatsApp x Личный кабинет x 12 сериалов x Люцифер (сериал) x Как продать x Купить землю x Участок 4,2 га x Участок 10 га x Участок 4,2 га x Участок 5 га x

avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_42ga_izhs_2505508673

Яндекс ИЗБРАННОЕ WApp Telegram КОМТ ЗГИС Авито ЯКарты PDF в JPG КГС Госуслуги Планер Толока



16 800 000 ₽

40 000 ₽ за сотку
или предложите свою цену

8 960 045-31-17

Написать сообщение

Жанна
Частное лицо
На Авито с мая 2020

Подписаться на продавца

Спросите у продавца

Ещё продаете? Позвоните мне?
Когда можно посмотреть?

Об участке

Площадь: 420 сот. Расстояние до центра города: 4 км

Расположение

Республика Татарстан, Лаишевский р-н, муниципальное образование Город Лайшево, коттеджный пос. Лесные Поляны [Показать карту](#)

Описание

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

№ 2505508673 - 9 августа в 18:46 - 7 просмотров (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

Похожие объявления

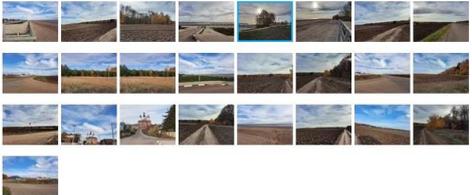


Лайшево - Недвижимость - Земельные участки - Купить - Поселений (ИЖС)

Участок 4,2 га (ИЖС)

10 500 000 ₽
~~12 600 000 ₽~~
25 000 ₽ за сотку

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



8 958 746-05-13

[Написать сообщение](#)
Отвечает около часа

Группа Компаний "Ассистент"
Агентство
Завершено 51 объявление
Реквизиты проверены

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Копцева Зульфия Кабировна

Спросите у продавца

[Ещё продаёте?](#) [Позвоните мне?](#)
[Когда можно посмотреть?](#)

Сообщения

Расположение

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

[Показать карту](#)

Описание

Успейте купить земельные участки по выходящей цене в живописном и экологически чистом месте!!!

Продам земельный участок **ИЖС** площадью 4,2 га в Лайшевском муниципальном районе. Все коммуникации (газ, свет, вода), отличные дороги III. Круглый год доступ к участкам. Одна сторона участка граничит с лесополосой, переходящей в большой смешанный лес. Другая сторона примыкает к асфальтированной дороге. Участки ровные, правильной формы.

Напротив идет строительство коттеджного посёлка. Для жизни и деятельности выгодное месторасположение с учетом строительства рядом магистрали Москва-Казань-Екатеринбург. Рядом п. "Старая пристань" - Камское море.

Участки без ограничений, обременений, арестов, зарегистрированные в Регпалате.
Цена - 2500тр. за 1 га.

Также в продаже смежные участки 4 га, 6,2 га - **ИЖС**, 13 га - сельхозназначения - 600тр. за 1га.

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

Рассматриваем обмен земельных участков на коммерческую и жилую недвижимость.

8 958 746-05-13

[Написать сообщение](#)
Отвечает около часа

Группа Компаний "Ассистент"
Агентство
Завершено 51 объявление
Реквизиты проверены

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Копцева Зульфия Кабировна

Спросите у продавца

[Ещё продаёте?](#) [Позвоните мне?](#)
[Когда можно посмотреть?](#)

Сообщения

Лайшево - Недвижимость - Земельные участки - Купить - Поселений (ИЖС)

Участок 5 га (ИЖС)

21 000 000 ₽
42 000 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)

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



8 960 054-94-51

[Написать сообщение](#)

Денис
Агентство
На Авито с июля 2015

8 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Спросите у продавца

[Ещё продаёте?](#) [Позвоните мне?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Сообщения

avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_5ga_izhs_2332696284



21 000 000 ₽

42 000 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)

8 960 054-94-51

[Написать сообщение](#)

Денис
Агентство
На Авито с июля 2015

8 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Спросите у продавца

[Ещё продаёте?](#) [Позвоните мне?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Сообщения

Об участке

Площадь: 500 сот.

Расположение

Республика Татарстан, Лайшевский р.н, муниципальное образование Город Лайшево, город Лайшево [Показать карту](#)

Описание

Участок 5 га ИЖС находится в новой перспективной части Лайшево (восточное Лайшево) вблизи р. Кама. Вне зоны возможного подтопления!!! Сейчас очень активно осваивается!!! Проводится газ, электричество есть. Удобное место для строительства домов, коттеджей или баз отдыха. Стоимость 21 млн. Дополнительную информацию кадастровый номер, документы предоставлю. Не исключён не большой торг!!! Собственник. Срочно!!!

№ 2332696284 - сегодня в 10:23 - 807 просмотров (+4 сегодня) [Пожаловаться](#)

Похожие объявления



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

Участок 7,16 га (ИЖС)

30 000 000 ₽
41 899 ₽ за сотку

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



Об участке
Площадь: 716 сот. Расстояние до центра города: 33 км

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

8 958 724-37-67

Агентство Недвижимости «Счастливый Дом»
Агентство
На Авито с августа 2012
Завершено 166 объявлений

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Гульнара

Агентство Недвижимости «Счастливый Дом»
"Агентство недвижимости с заботой о людях"

Коттеджи 154 м² на участке 5 сот. 8 500 000 ₽
Коттеджи 160 м² на участке 6 сот. 8 900 000 ₽
Участок 7,5 сот. 4 500 000 ₽

Об участке

Площадь: 716 сот. Расстояние до центра города: 33 км

30 000 000 ₽
41 899 ₽ за сотку

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

Описание
Продается земельный участок под коттеджный посёлок 7,1 гектар (состоит из двух смежных) Лаишевский район, Егорьевское сельское поселение, с. Бима. Все коммуникации, технические условия.
Назначение: ИЖС
ПРИЕМУЩЕСТВА:
- экологически чистый район;
- активно развивающееся направление;
- удобная транспортная развязка;
- 20 мин от центра Казани;
- развитая инфраструктура (школа, детский сад, магазины);
Кадастровые номера участков 16:24:070807.606 площадь участка 400 сот.
16:24:070807.607 площадь участка 316 сот.
Отличное вложение, готовый инвестиционный проект!!!!

№ 2516073314 - 8 августа в 16:18 - 66 просмотров (+1 сегодня) [Пожаловаться](#)

Другие объявления компании

8 958 724-37-67

Агентство Недвижимости «Счастливый Дом»
Агентство
На Авито с августа 2012
Завершено 166 объявлений

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Гульнара

Агентство Недвижимости «Счастливый Дом»
"Агентство недвижимости с заботой о людях"

Коттеджи 154 м² на участке 5 сот. 8 500 000 ₽
Коттеджи 160 м² на участке 6 сот. 8 900 000 ₽
Участок 7,5 сот. (ИЖС) 4 500 000 ₽



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ППИ № 559606

Настоящий диплом выдан Диренко
Евгений Николаевич
в том, что он(а) с 11 апреля 2005 г. по 11 декабря 2005 г.
прошел(а) профессиональную подготовку в (на)
Исчислительные системы
управления и права (г. Казань)
по программе
"Бизнес-инженерия"
"Программы (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от 12 декабря 2005
г. удостоверяет право (соответствие квалификации) Диренко
Евгений Николаевич
на ведение профессиональной деятельности в сфере бизнес
инженерия программ (бизнеса)



Город Казань
Р. Р.
Диренко

МЗР Татария, 1006

Диплом является государственными документами
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 176/1005-ПП

дубликат
от 08.11.2018



Саморегулируемая межрегиональная
ассоциация оценщиков №0001 от «28» июня 2007 г.
в едином государственном реестре
саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

настоящим подтверждается, что

Диденко Лариса Николаевна

является членом

Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков

регистрационный номер
дата включения в реестр

495
18 июля 2007

имеет право осуществлять оценочную деятельность в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Генеральный директор



Демчева А.Г.

Свидетельство является собственностью Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков и подлежит возврату в случае прекращения членства.



СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 23490В4000002

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК – ДИДЕНКО ЛАРИСА НИКОЛАЕВНА.	
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с: - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности; - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имущественным интересам заказчика, заключившего договор на проведение оценки, в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда); - причинения вреда действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении застрахованной деятельности.	
Страховая сумма	
300 000 руб. 00 коп. (Триста тысяч рублей 00 копеек)	Страховая премия
1 000 руб. 00 коп. (Одна тысяча рублей 00 копеек)	
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,33 %
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «27» января 2023 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «27» января 2023 г. по «26» января 2024 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10 % от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств). Договор страхования не действует на всей территории субъектов Российской Федерации, в которых ведется война, любые военные и боевые действия, военные мероприятия, вторжение/нападение, гражданская война, контртеррористические операции, в которых объявлено военное положение, ведутся военные операции любого рода, а так же на территории, официально объявленной зоной чрезвычайных ситуаций.	

СТРАХОВЩИК: Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:  /Т.А. Тарасова/
М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Казань

Дата выдачи: «25» января 2023 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 024254-1

« 08 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Диденко Ларисе Николаевне

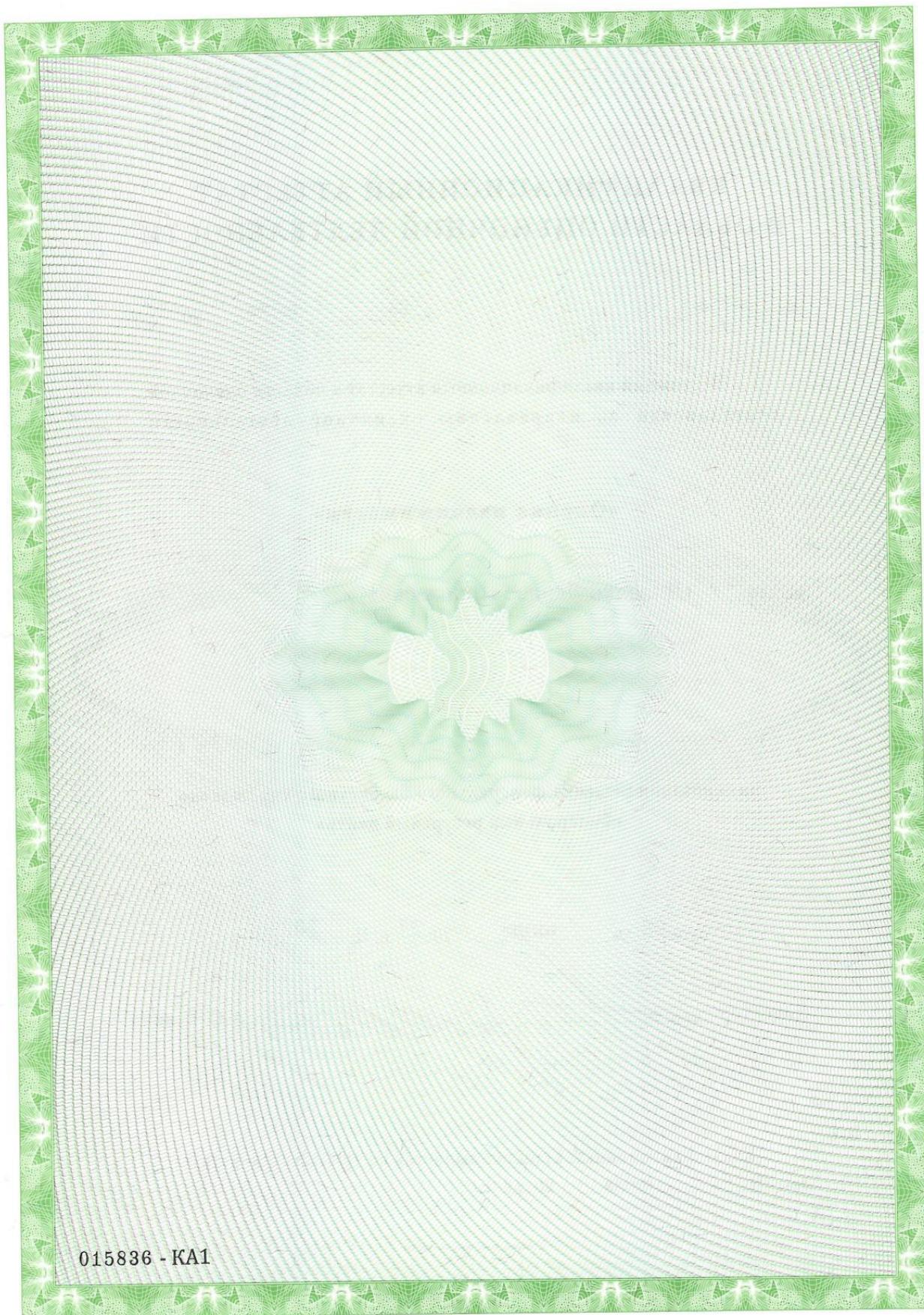
на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 08 » июля 20 21 г. № 207

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 08 » июля 20 24 г.



015836 - KA1

**Приложение №1 к Дополнительному соглашению №1
К ДОГОВОРУ СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
№ 922/1911146015 от «19» февраля 2021г.**

ПОЛИС

**к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки № 922/1911146015**

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (117105, Россия, г. Москва, Муниципальный округ Нагорный пр-д, Нагорный пр-д, д. 6, стр. 9, эт. 3, Ком. 1) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «17» февраля 2022 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	ООО «КонТраст» 420107, РТ, г. Казань, ул. Спартакoвская, д. 2, этаж 1, оф.85/1-4 р/с 40702810162000008798 в ПАО «Сбербанк», г. Казань к/с 30101810600000000603 БИК 049205603 ИНН 1659158802
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 26.03.2021г. по 24 часа 00 минут 25.03.2023г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 26.03.2019 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	1 200 000 000,00 (Один миллиард двести миллионов) Рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	76 000,00 (Семьдесят шесть тысяч) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование Договор страхования гражданской ответственности № 922/1911146015 Правила страхования.
Представитель страховщика: Кравченко А.Е.	Код 19334524

Экземпляр Полиса страхования подлинный. Сопоставлен с оригиналом документа. Сопоставлен с оригиналом документа.

Страхователь

М.П.



Страховщик

М.П. (подпись)

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ №1
К ДОГОВОРУ СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
№ 922/1911146015 от «19» февраля 2021г.**

г. Москва

«17» февраля 2022г.

Страховое акционерное общество «РЕСО-Гарантия», в лице Начальника отдела страхования имущества и ответственности VIP ДМС САО «РЕСО-Гарантия» Макарова Дмитрия Вячеславовича, действующего на основании Доверенности РГ-Д-2441/22 от «17» февраля 2022г. и

ООО «КонТраст», именуемое в дальнейшем «Страхователь», Директора Ибрагимов Рамиля Васильевича, действующего на основании Устава с другой стороны, заключили настоящее дополнительное соглашение к договору страхования № 922/1911146015 от «19» февраля 2021г. (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Изложить пункты: п.8.2. Договора следующей редакцией:
«п.8.2. Срок действия настоящего Договора по «25» марта 2023 года включительно».
2. В связи с увеличением срока действия страхования, Страхователь оплачивает дополнительную страховую премию в размере **76 000,00 (Семьдесят шесть тысяч) рублей**. Дополнительная страховая премия подлежит оплате не позднее «28» февраля 2022 года.
3. В связи с изменением условий, заменить Полис, к Договору 922/1911146015 от 19.02.2021 г. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента оплаты дополнительной страховой премии, в порядке и сроки, предусмотренные п.2 настоящего Дополнительного соглашения.
4. Соглашение составлено в двух экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую силу.
5. Остальные условия Договора страхования остаются без изменения.
6. Подписывая настоящий договор, Страхователь подтверждает участие ниже указанных страховых представителей в процессе заключения настоящего Договора.

Информация для страховщика

Контактное лицо: Кравченко А.Е. Тел: (495)730-30-00 доб. 6071

Код: 19334524

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК:

САО «РЕСО-Гарантия»

17105, Россия, г. Москва, Муниципальный округ
Нагорный вил.тер.г., Нагорный пр-д,
д. 6, стр. 9, эт. 3, Ком. 1
р/с 40701810401400000014
в АО «АЛЬФА-БАНК» Г. МОСКВА
к/с 30101810200000000593
БИК 044525593

ИНН 7710045520 Тел. (495) 730-30-00



/Д.В. Макаров/

СТРАХОВАТЕЛЬ:

**Общество с ограниченной ответственностью
«КонТраст»**

420107, РТ, г. Казань, ул. Спартакoвская, д. 2,
этаж 1, оф. 85/1-4

р/с: 40702810162000008798
в ПАО Сбербанк России отделение №8610 г.
Казань
к/с 30101810600000000603
БИК 049205603
ИНН 1659158802

М.П.



/Р.В. Ибрагимов/

