



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
ООО «КОНТРАСТ»

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

БИК: 049205603
К/С 30101810600000000603

ОТЧЕТ № 2987 ТОМ №1

**об оценке рыночной (справедливой) стоимости земельных участков и 2
передаточных устройств**

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

Исполнитель: ООО «КонТраст»

Дата оценки:

08.09.2022г.

Дата составления отчета:

08.09.2022г.

Казань 2022г.

СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	3
2.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	7
4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	18
5.СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	20
6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	21
7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	23
8. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	24
9. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	28
10. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	29
11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ И ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	49
12. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	68
13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	69
14. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	73
15. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	132
16. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ	138
ПРИЛОЖЕНИЕ	141

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 и передаточный устройств.:

Дата определения стоимости объектов оценки - 08.09.2022г.

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

Оценка производилась в соответствии с требованиями федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. (с учётом поправок существующих на дату составления отчета), а также принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации, в том числе стандартов оценки ФСО №1, ФСО №2 и ФСО №3 - обязательных к применению субъектами оценочной деятельности (в соответствии с Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№ 297-299), ФСО №7 (Приказ Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611), Стандартами и правилами оценочной деятельности — СПОД РОО 2020, утвержденными Советом Ассоциации «Русское общество оценщиков» (РОО) 29 декабря 2020 г., протокол № 29, Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13, введенным в действие на территории Российской Федерации.

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов, Оценщик пришел к заключению, что рыночная (справедливая) стоимость земельных участков по состоянию на 08.09.2022г. округленно составляет:

№	Наименование	Площадь, кв.м.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
1.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 1 772 974 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801 350; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна	1 772 974,00	1 193 211 502,00
2.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 252 083 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:354; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна	252 083,00	203 430 981,00
3.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 679 929 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:356; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна	679 929,00	571 140 360,00
4.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 875 375 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:357; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна	875 375,00	695 047 750,00
5.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), площадь 1 269 кв.м. кадастровый номер 16:24:150303:227; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань	1 269,00	3 488 481,00
6.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), площадь 1 050 кв.м. кадастровый номер 16:24:150303:229; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань	1 050,00	2 970 450,00
7.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 1 255 459 кв.м., кадастровый номер 16:24:160302:122; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с.Большие Кабаны	1 255 459,00	916 485 070,00
8.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 478 853 кв.м., кадастровый номер 16:24:090704:220; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское, с.Песчаные Ковали, уч.8	478 853,00	432 404 259,00
9.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное ис-	32 927,00	41 916 071,00

№	Наименование	Площадь, кв.м.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
	пользование: для жилищного строительства, общая площадь 32 927 кв.м. кадастровый номер 16:24:090704:1776; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), МО г.Казань		
10.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 220 986 кв.м. кадастровый номер 16:24:090704:1777; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный р-н, Песчано-Ковалинское сельское поселение, с.Песчаные Ковали	220 986,00	184 081 338,00
11.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 651 738 кв.м. кадастровый номер 16:24:090704:1778; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный р-н, Песчано-Ковалинское сельское поселение, с.Песчаные Ковали	651 738,00	550 718 610,00
12.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 4 831 871 кв.м. кадастровый номер: 16:24:050801:2121 адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна	4 831 871,00	2 556 059 759,00
13.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 813 780 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801 :355; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна	813 780,00	657 534 240,00
14.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 703 055 кв.м , кадастровый номер 16:24:150301:682; адрес (местонахождение) объекта: Респ. Татарстан (Татарстан), р-н Лаишевский, Столбищенское сельское поселение	703 055,00	506 199 600,00
15.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 25 700 кв.м., кадастровый номер 16:18:060301:820; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Бехтеревское сельское поселение	25 700,00	22 333 300,00
16.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 1 795 851 кв.м, кадастровый номер 16:24:090704:366; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение	1 795 851,00	1 310 971 230,00
17.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Сельскохозяйственное производство, общая площадь 1 619 263 кв.м. кадастровый номер: 16:24:090705:63; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Габишевское сельское поселение	1 619 263,00	887 356 124,00
18.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Сельскохозяйственное производство, общая площадь 1 785 225 кв.м. кадастровый номер: 16:24:050802:499; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение	1 785 225,00	955 095 375,00
19.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Сельскохозяйственное производство, общая площадь 512 615 кв.м. кадастровый номер: 16:24:050801:2122; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение	512 615,00	306 031 155,00
20.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для производства сельскохозяйственной продукции , общая площадь 5 785 170 кв.м., кадастровый номер 16:24:150301:105; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение	5 785 170,00	2 215 720 110,00
21.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 303 405 кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:213; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Лаишевское городское поселение	303 405,00	215 114 145,00
22.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное ис-	112 901,00	61 305 243,00

№	Наименование	Площадь, кв.м.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
	пользование: организация сельскохозяйственного производства, общая площадь 112 901 кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:215; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Лаишевское городское поселение		
23.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: организация сельскохозяйственного производства, общая площадь 38 295 кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:231; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Лаишевское городское поселение	38 295,00	27 074 565,00
24.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: организация сельскохозяйственного производства, общая площадь 61 044 кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:232; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Лаишевское городское поселение	61 044,00	38 518 764,00
25.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для объектов жилой застройки, общая площадь 25 789 кв.м., кадастровый номер 16:24:160303:437; адрес (местонахождение) объекта: Респ. Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с.Большие Кабаны	25 789,00	34 737 783,00
26.	Земельный участок с кадастровым № 16:24:090704:352, общей площадью 498 787 кв.м., категория земель - земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение.	498 787,00	17 956 332,00
27.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: инвестиционная площадка, общая площадь 115534 кв.м., кадастровый номер 34:03:120006:928; Адрес (местоположение): Россия, Волгоградская обл., Городищенский район, территория администрации Городищенского городского поселения	115 534,00	89 137 623,00
28.	Земельный участок, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства комплекса придорожного сервиса, общая площадь 47 898 кв.м., кадастровый номер 36:25:6945015:0014; адрес (местонахождение) объекта: Воронежская область, Рамонский район, 485 км+450м (право) автомагистрали М-4 "Дон-1"	47 898,00	77 204 697,00
29.	Земельный участок, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для размещения объектов придорожного сервиса, общая площадь 46000 кв.м., кадастровый номер 67:18:0030101:702; адрес (местонахождение) объекта: Смоленская область, Смоленский район, с.п. Стабенское, южнее д. Семиречье до автодороги Москва-Минск	46 000,00	91 646 826,00
30.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 70004 кв.м., кадастровый номер 34:03:120006:929; Расположен: Россия, Волгоградская область, Городищенский район, территория администрации Городищенского городского поселения	70 004,00	9 691 916,00
31.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства (полевые участки), общая площадь 61 433 кв.м., кадастровый номер 32:03:0860402:63; адрес (местонахождение) объекта: участок находится примерно в 700 м по направлению на северо-восток от ориентира населенный пункт, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Брянская область, Выгоничский район, село Полужье	61 433,00	10 461 192,00
32.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 100 000 кв.м., кадастровый номер 61:01:0600007:1060; адрес (местоположение) Россия, Ростовская обл., Азовский район, установлено относительно ориентира. Центральная часть участка отражена на фрагменте Ж8 ДКК кад.кварт. 61:01:0600007, ЗАО "Батайское" (пашня-поле №III к уч.2), расположенного в границах участка	100 000,00	16 296 380,00
33.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 96 177 кв.м. кадастровый номер 23:26:01 01 000:0762; адрес (местоположение): Россия, Краснодарский кр., Северский район, в границах СПК "Нива", расположенного в границах участка	96 177,00	24 727 443,00

№	Наименование	Площадь, кв.м.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
34.	ВЛ-10 кВ с установкой опоры и КТП 10/0.4 кВ. Объект – сложный многоконтурный, количество контуров – 3, все контуры надземные. Данное сооружение состоит из: контур 1/1, 2/1, 3/1, 4/1 – комплектная трансформаторная подстанция КТП 10/0.4 кВ, мощностью 630 кВА, площадь застройки КТП 10/0,4 кВ – 8,8 кв.м. контур 5/2, 6/2, 7/2 – воздушная линия ВЛ – 10 кВ СИП-3 1х95 протяженность воздушной линии ВЛ-10 кВ СИП-3 1х95 составляет - 35,00 м., контур 6/3 – железобетонная опора (столб), высота опоры (столба) – 8,20 м., назначение: иные Сооружения производственного назначения, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна, кадастровый номер 16:24:050801:2396	-	855 811,00
35.	Наружный газопровод высокого давления для газоснабжения Всероссийского детского центра "Волжский Артек" кад№ 16:24:050801:2135, назначение : нежилое, сооружения производственного назначения, адрес (местоположение) объекта: Республика Татарстан, Лаишевский район, Никольское сельское поселение, д. Новая Поляна	-	48 130 935,00

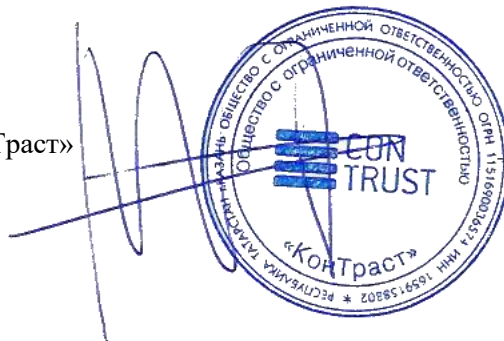
Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка и предоставленной заказчиком, а также на собственном опыте и профессиональных знаниях. Предполагалось, что с момента получения последней информации не произошло событий, способных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

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

Оценщик

 Татауров А.Н.

Директор ООО «КонТраст»



Ибрагимов Р.В.

2.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание проведения оценки	Договор №ПИФ/686/28042022/К от 28.04.2022 г. на оказание услуг по оценке, заключенным между Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АКБАРС - Горизонт» и ООО «КонТраст»
Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	
Объект оценки	Объектами оценки являются земельные участки и передаточные устройства, расположенные по адресу: 1) Республика Татарстан, г.Казань; 2) Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район: Песчано-Ковалинское сельское поселение, Большекабанское сельское поселение, Габишевское сельское поселение, Никольское сельское поселение, Столбищенское сельское поселение, Лаишевское городское поселение; Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна 3) Республика Татарстан, Елабужский район: Бехтеревское сельское поселение; 4) Республика Татарстан, Верхнеуслонский район: Кураловское сельское поселение; 5) Волгоградская область, Городищенский район, территория администрации Городищенского городского поселения 6) Воронежская область, Рамонский район, 485 км+450м (право) автомагистрали М-4 "Дон-1"; 7) Смоленская область, Смоленский район, с.п. Стабенское, южнее д. Семиречье до автодороги Москва-Минск; 8) Волгоградская область, Городищенский район, территория администрации Городищенского городского поселения; 9) Брянская область, Выгоничский район, село Полужье; 10) Ростовская область, Азовский район, ЗАО "Батайское; 11) Краснодарский край, Северский район, в границах СПК "Нива" по состоянию на «07» марта 2022г
Адрес объекта оценки	12) Республика Татарстан, г.Казань; 13) Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район: Песчано-Ковалинское сельское поселение, Большекабанское сельское поселение, Габишевское сельское поселение, Никольское сельское поселение, Столбищенское сельское поселение, Лаишевское городское поселение; Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна 14) Республика Татарстан, Елабужский район: Бехтеревское сельское поселение; 15) Республика Татарстан, Верхнеуслонский район: Кураловское сельское поселение; 16) Волгоградская область, Городищенский район, территория администрации Городищенского городского поселения 17) Воронежская область, Рамонский район, 485 км+450м (право) автомагистрали М-4 "Дон-1"; 18) Смоленская область, Смоленский район, с.п. Стабенское, южнее д. Семиречье до автодороги Москва-Минск; 19) Волгоградская область, Городищенский район, территория администрации Городищенского городского поселения; 20) Брянская область, Выгоничский район, село Полужье; 21) Ростовская область, Азовский район, ЗАО "Батайское; 22) Краснодарский край, Северский район, в границах СПК "Нива" по состоянию на «07» марта 2022г.
Имущественные права на объект оценки	Вид права: Общая долевая собственность Субъект права: Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "АК БАРС-Горизонт"
Дата оценки (дата определения стоимости) объекта оценки	08.09.2022
Дата составления отчета	08.09.2022

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

№	Наименование	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
	Веса	0	0	100%	
1	Земельный участок, категория земель:земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 1 772 974 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801 :350; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна	не применяется	не применяется	1 193 211 502	1 193 211 502,0
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 252 083 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801 :354; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна	не применяется	не применяется	203 430 981	203 430 981,0
3	Земельный участок, категория земель:земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 679 929 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801 :356; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна	не применяется	не применяется	571 140 360	571 140 360,0
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 875 375 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801 :357; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна	не применяется	не применяется	695 047 750	695 047 750,0
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), площадь 1 269 кв.м. кадастровый номер 16:24:150303:227; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань	не применяется	не применяется	3 488 481	3 488 481,0
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), площадь 1 050 кв.м. кадастровый номер 16:24:150303:229; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань	не применяется	не применяется	2 970 450	2 970 450,0
7	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 1 255 459 кв.м., кадастровый номер 16:24:160302:122; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с.Большие Кабаны	не применяется	не применяется	916 485 070	916 485 070,0

№	Наименование	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
	Веса	0	0	100%	
8	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 478 853 кв.м., кадастровый номер 16:24:090704:220; адрес: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское, с.Песчаные Ковали, уч.8	не применяется	не применяется	432 404 259	432 404 259,0
9	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 32 927 кв.м. кадастровый номер 16:24:090704:1776; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), МО г.Казань	не применяется	не применяется	41 916 071	41 916 071,0
10	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 220 986 кв.м. кадастровый номер 16:24:090704:1777; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный р-н, Песчано-Ковалинское сельское поселение, с.Песчаные Ковали	не применяется	не применяется	184 081 338	184 081 338,0
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 651 738 кв.м. кадастровый номер 16:24:090704:1778; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный р-н, Песчано-Ковалинское сельское поселение, с.Песчаные Ковали	не применяется	не применяется	550 718 610	550 718 610,0
12	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 4 831 871 кв.м. кадастровый номер: 16:24:050801:2121 адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна	не применяется	не применяется	2 556 059 759	2 556 059 759,0
13	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 813 780 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801 :355; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна	не применяется	не применяется	657 534 240	657 534 240,0
14	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 703 055 кв.м , кадастровый номер 16:24:150301:682; адрес (местонахождение) объекта: Респ. Татарстан (Татарстан), р-н Лаишевский, Столбищенское сельское поселение	не применяется	не применяется	506 199 600	506 199 600,0
15	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разре-				

№	Наименование	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
	Весы	0	0	100%	
	шенное использование: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 25 700 кв.м., кадастровый номер 16:18:060301:820; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Бехтеревское сельское поселение	не применяется	не применяется	22 333 300	22 333 300,0
16	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 1 795 851 кв.м, кадастровый номер 16:24:090704:366; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение	не применяется	не применяется	1 310 971 230	1 310 971 230,0
17	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Сельскохозяйственное производство, общая площадь 1 619 263 кв.м. кадастровый номер: 16:24:090705:63; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Габишевское сельское поселение	не применяется	не применяется	887 356 124	887 356 124,0
18	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Сельскохозяйственное производство, общая площадь 1 785 225 кв.м. кадастровый номер: 16:24:050802:499; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение	не применяется	не применяется	955 095 375	955 095 375,0
19	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Сельскохозяйственное производство, общая площадь 512 615 кв.м. кадастровый номер: 16:24:050801:2122; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение	не применяется	не применяется	306 031 155	306 031 155,0
20	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для производства сельскохозяйственной продукции , общая площадь 5 785 170 кв.м., кадастровый номер 16:24:150301:105; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение	не применяется	не применяется	2 215 720 110	2 215 720 110,0
21	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов,, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 303 405 кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:213; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Лаишевское городское поселение	не применяется	не применяется	215 114 145	215 114 145,0
22	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов,, разрешенное использование: организация сельскохозяй-				

№	Наименование	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
	Весы	0	0	100%	
	ственного производства, общая площадь 112 901 кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:215; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Лаишевское городское поселение	не применяется	не применяется	61 305 243	61 305 243,0
23	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: организация сельскохозяйственного производства, общая площадь 38 295 кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:231; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Лаишевское городское поселение	не применяется	не применяется	27 074 565	27 074 565,0
24	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: организация сельскохозяйственного производства, общая площадь 61 044 кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:232; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Лаишевское городское поселение	не применяется	не применяется	38 518 764	38 518 764,0
25	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для объектов жилой застройки, общая площадь 25 789 кв.м., кадастровый номер 16:24:160303:437; адрес (местонахождение) объекта: Респ. Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с. Большие Кабаны	не применяется	не применяется	34 737 783	34 737 783,0
26	Земельный участок с кадастровым № 16:24:090704:352, общей площадью 498 787 кв.м., категория земель - земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение.	не применяется	не применяется	17 956 332	17 956 332,0
27	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: инвестиционная площадка, общая площадь 115 534 кв.м., кадастровый номер 34:03:120006:928; Адрес (местоположение): Россия, Волгоградская обл., Городищенский район, территория администрации Городищенского городского поселения	не применяется	не применяется	89 137 623	89 137 623,0
28	Земельный участок, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства комплекса придорожного сервиса, общая площадь 47 898 кв.м., кадастровый номер 36:25:6945015:0014; адрес (местонахождение) объекта: Воронежская область, Рамонский район, 485 км+450м (право) автомагистрали М-4 "Дон-1"	не применяется	не применяется	77 204 697	77 204 697,0

№	Наименование	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
	Весы	0	0	100%	
29	Земельный участок, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для размещения объектов придорожного сервиса, общая площадь 46000 кв.м., кадастровый номер 67:18:0030101:702; адрес (местонахождение) объекта: Смоленская область, Смоленский район, с.п. Стабенское, южнее д. Семирежье до автодороги Москва-Минск	не применяется	не применяется	91 646 826	91 646 826,0
30	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 70004 кв.м., кадастровый номер 34:03:120006:929; Расположен: Россия, Волгоградская область, Городищенский район, территория администрации Городищенского городского поселения	не применяется	не применяется	9 691 916	9 691 916,0
31	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства (полевые участки), общая площадь 61 433 кв.м., кадастровый номер 32:03:0860402:63; адрес (местонахождение) объекта: участок находится примерно в 700 м по направлению на северо-восток от ориентира населенный пункт, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Брянская область, Выгоничский район, село Полужье	не применяется	не применяется	10 461 192	10 461 192,0
32	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 100 000 кв.м., кадастровый номер 61:01:0600007:1060; адрес (местоположение) Россия, Ростовская обл., Азовский район, установлено относительно ориентира. Центральная часть участка отражена на фрагменте Ж8 ДКК кад.кварт. 61:01:0600007, ЗАО "Батайское" (пашня-поле №III к уч.2), расположенного в границах участка	не применяется	не применяется	16 296 380	16 296 380,0
33	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 96 177 кв.м. кадастровый номер 23:26:0101000:0762; адрес (местоположение): Россия, Краснодарский кр., Северский район, в границах СПК "Нива", расположенного в границах участка	не применяется	не применяется	24 727 443	24 727 443,0
34	ВЛ-10 кВ с установкой опоры и КТП 10/0.4 кВ. Объект – сложный многоконтурный, количество контуров – 3, все контуры надземные. Данное сооружение состоит из: контур 1/1, 2/1, 3/1, 4/1 – комплектная трансформаторная подстанция КТП 10/0.4 кВ, мощностью 630 кВА, площадь застройки КТП 10/0,4 кВ – 8,8 кв.м. контур 5/2, 6/2,				

№	Наименование	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
	Весы	0	0	100%	
	7/2 – воздушная линия ВЛ – 10 кВ СИП-3 1х95 протяженность воздушной линии ВЛ-10 кВ СИП-3 1х95 составляет - 35,00 м., контур 6/3 – железобетонная опора (столб), высота опоры (столба) – 8,20м., назначение: иные Сооружения производственного назначения, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна, кадастровый номер 16:24:050801:2396	855 811	не применяется	не применяется	855 811,0
35	Наружный газопровод высокого давления для газоснабжения Всероссийского детского центра "Волжский Артек", кад.№16:24:050801:2135, назначение: нежилое, сооружения производственного назначения, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна	48 130 935	не применяется	не применяется	48 130 935,0

Итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки:

Рыночная (справедливая) стоимость земельных участков, по состоянию на 08.09.2022г. составляет:

№	Наименование	Площадь, кв.м.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
1.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 1 772 974 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801 :350; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна	1 772 974,00	1 193 211 502,00
2.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 252 083 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:354; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна	252 083,00	203 430 981,00
3.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 679 929 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:356; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна	679 929,00	571 140 360,00
4.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 875 375 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:357; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна	875 375,00	695 047 750,00
5.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), площадь 1 269 кв.м. кадастровый номер 16:24:150303:227; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань	1 269,00	3 488 481,00
6.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), площадь 1 050 кв.м. кадастровый номер 16:24:150303:229; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань	1 050,00	2 970 450,00
7.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 1 255 459 кв.м., кадастровый номер 16:24:160302:122; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с.Большие Кабаны	1 255 459,00	916 485 070,00

№	Наименование	Площадь, кв.м.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
8.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 478 853 кв.м., кадастровый номер 16:24:090704:220; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское, с.Песчаные Ковали, уч.8	478 853,00	432 404 259,00
9.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 32 927 кв.м. кадастровый номер 16:24:090704:1776; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), МО г.Казань	32 927,00	41 916 071,00
10.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 220 986 кв.м. кадастровый номер 16:24:090704:1777; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный р-н, Песчано-Ковалинское сельское поселение, с.Песчаные Ковали	220 986,00	184 081 338,00
11.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 651 738 кв.м. кадастровый номер 16:24:090704:1778; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный р-н, Песчано-Ковалинское сельское поселение, с.Песчаные Ковали	651 738,00	550 718 610,00
12.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 4 831 871 кв.м. кадастровый номер: 16:24:050801:2121 адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна	4 831 871,00	2 556 059 759,00
13.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 813 780 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801 :355; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна	813 780,00	657 534 240,00
14.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 703 055 кв.м , кадастровый номер 16:24:150301:682; адрес (местонахождение) объекта: Респ. Татарстан (Татарстан), р-н Лаишевский, Столбищенское сельское поселение	703 055,00	506 199 600,00
15.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 25 700 кв.м., кадастровый номер 16:18:060301:820; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Бехтеревское сельское поселение	25 700,00	22 333 300,00
16.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 1 795 851 кв.м, кадастровый номер 16:24:090704:366; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение	1 795 851,00	1 310 971 230,00
17.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Сельскохозяйственное производство, общая площадь 1 619 263 кв.м. кадастровый номер: 16:24:090705:63; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Габишевское сельское поселение	1 619 263,00	887 356 124,00
18.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Сельскохозяйственное производство, общая площадь 1 785 225 кв.м. кадастровый номер: 16:24:050802:499; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение	1 785 225,00	955 095 375,00
19.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Сельскохозяйственное производство, общая площадь 512 615 кв.м. кадастровый номер: 16:24:050801:2122; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение	512 615,00	306 031 155,00
20.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для производства сельскохозяйственной продукции , общая площадь 5 785 170 кв.м., кадастровый номер 16:24:150301:105; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение	5 785 170,00	2 215 720 110,00

№	Наименование	Площадь, кв.м.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
21.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 303 405кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:213; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Лаишевское городское поселение	303 405,00	215 114 145,00
22.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: организация сельскохозяйственного производства, общая площадь 112 901кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:215; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Лаишевское городское поселение	112 901,00	61 305 243,00
23.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: организация сельскохозяйственного производства, общая площадь 38 295 кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:231; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Лаишевское городское поселение	38 295,00	27 074 565,00
24.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: организация сельскохозяйственного производства, общая площадь 61 044 кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:232; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Лаишевское городское поселение	61 044,00	38 518 764,00
25.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для объектов жилой застройки, общая площадь 25 789 кв.м. , кадастровый номер 16:24:160303:437; адрес (местонахождение) объекта: Респ. Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с.Большие Кабаны	25 789,00	34 737 783,00
26.	Земельный участок с кадастровым № 16:24:090704:352, общей площадью 498 787 кв.м., категория земель - земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение.	498 787,00	17 956 332,00
27.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: инвестиционная площадка, общая площадь 115534 кв.м., кадастровый номер 34:03:120006:928; Адрес (местоположение): Россия, Волгоградская обл., Городищенский район, территория администрации Городищенского городского поселения	115 534,00	89 137 623,00
28.	Земельный участок, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства комплекса придорожного сервиса, общая площадь 47 898 кв.м., кадастровый номер 36:25:6945015:0014; адрес (местонахождение) объекта: Воронежская область, Рамонский район, 485 км+450м (право) автомагистрали М-4 "Дон-1"	47 898,00	77 204 697,00
29.	Земельный участок, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для размещения объектов придорожного сервиса, общая площадь 46000 кв.м., кадастровый номер 67:18:0030101:702; адрес (местонахождение) объекта: Смоленская область, Смоленский район, с.п. Стабенское, южнее д. Семиречье до автодороги Москва-Минск	46 000,00	91 646 826,00
30.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения , разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 70004 кв.м., кадастровый номер 34:03:120006:929; Расположен: Россия, Волгоградская область, Городищенский район, территория администрации Городищенского городского поселения	70 004,00	9 691 916,00
31.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства (полевые участки), общая площадь 61 433 кв.м., кадастровый номер 32:03:0860402:63; адрес (местонахождение) объекта: участок находится примерно в 700 м по направлению на северо-восток от ориентира населенный пункт, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Брянская область, Выгоничский район, село Полужье	61 433,00	10 461 192,00
32.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения , разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 100 000 кв.м., кадастровый номер 61:01:0600007:1060; адрес (местоположение) Россия, Ростовская обл., Азовский район, установлено относительно ориентира . Центральная часть участка отражена на фрагменте Ж8 ДКК кад.кварт. 61:01:0600007,	100 000,00	16 296 380,00

№	Наименование	Площадь, кв.м.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
33.	ЗАО "Батайское" (пашня-поле №III к уч.2), расположенного в границах участка Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 96 177кв.м. кадастровый номер 23:26:01 01 000:0762; адрес (местоположение): Россия, Краснодарский кр., Северский район, в границах СПК "Нива", расположенного в границах участка	96 177,00	24 727 443,00
34.	ВЛ-10 кВ с установкой опоры и КТП 10/0.4 кВ. Объект – сложный многоконтурный, количество контуров – 3, все контуры надземные. Данное сооружение состоит из: контур 1/1, 2/1, 3/1, 4/1 – комплектная трансформаторная подстанция КТП 10/0.4 кВ, мощность 630 кВА, площадь застройки КТП 10/0,4 кВ – 8,8 кв.м. контур 5/2, 6/2, 7/2 – воздушная линия ВЛ – 10 кВ СИП-3 1х95 протяженность воздушной линии ВЛ-10 кВ СИП-3 1х95 составляет - 35,00 м., контур 6/3 – железобетонная опора (столб), высота опоры (столба) – 8,20 м., назначение: иные Сооружения производственного назначения, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна, кадастровый номер 16:24:050801:2396	-	855 811,00
35.	Наружный газопровод высокого давления для газоснабжения Всероссийского детского центра "Волжский Артек" кад№ 16:24:050801:2135, назначение : нежилое, сооружения производственного назначения, адрес (местоположение) объекта: Республика Татарстан, Лаишевский район, Никольское сельское поселение, д. Новая Поляна	-	48 130 935,00

ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Определяемая рыночная (справедливая) 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 оцениваемого объекта, 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 оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в представленных документах, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

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

6. Оценка проведена при допущении, что с даты осмотра до даты оценки характеристики объекта оценки не изменялись.

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. Заключение о стоимости, приведенное в отчете, относится к объекту недвижимости целиком и любое разделение объекта оценки на отдельные части и установление их стоимости путем пропорционального деления неверно, так же, как неверно определение рыночной стоимости всего рассматриваемого здания путем простого суммирования независимо определенных величин стоимости каждой из составляющих его частей.

9. Рекомендуемый срок использования результата оценки – в течение шести месяцев со дня

составления отчета.

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

11. Оценщик определял рыночную стоимость Объекта оценки исходя из предположения, что объект оценки свободен от любых обременений.

12. Отчет об оценке содержит обоснованное профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за то, что объект не будет продан на рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете.

13. Отчет подлежит применению строго в целях, указанных в задании на оценку, и не может быть использован в других целях. Стороны обязуются не передавать отчет третьим лицам. В случае передачи отчета третьим лицам – отчет признается не действительным, подпись Оценщика отзывается.

14. Оценка проведена без осмотра объекта оценки, т.к. Заказчик не предоставил возможность осмотра объекта оценки. Характеристики объекта оценки установлены по фотоматериалам и сведениям об объекте оценки, представленным Заказчиком оценки. Оценщик при оценке объекта оценки исходил из предположения о достоверности представленных Заказчиком сведений об объекте оценки.

3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

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

- утверждения и факты, приведенные в данном Отчете правильны и корректны (в тех пределах, в которых правильны и корректны представленные Заказчиком документальные материалы);
- сообщаемые анализ, мнения и заключения ограничиваются лишь высказанными допущениями и ограничивающими условиями (приводимые в данном Отчете), представляют личные, беспристрастные анализ, мнения и заключения Оценщика;
- у Оценщика не было текущего имущественного интереса и отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом имуществе, и у Оценщика отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему Договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом;
- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта и также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определённой в пользу какой-либо из заинтересованных сторон;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены;
- никто, кроме подписавших настоящий Отчет, не участвовал в подготовке Отчета и не оказывал авторам профессиональной помощи в его написании;
- оценка проведена и отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ, Стандартами оценки ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№ 297-299), ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611, стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков», утвержденными Решением Совета РОО от 29.12.2020г. (протокол № 29).
- приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений оценщиков, и являются на их взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок;
- определенная рыночная стоимость признается действительной на дату оценки;
- итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более шести месяцев.

Оценщик

 Татауров А.Н.

4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Последовательность определения стоимости Объекта заключается в выполнении следующих этапов проведения оценки Объекта:

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- установление количественных и качественных характеристик Объекта, в том числе сбор, обработка и анализ информации, необходимой для проведения оценки:
 - правоустанавливающих документов, сведений об обременении Объекта правами иных лиц;
 - информации о технических и эксплуатационных характеристиках Объекта;
 - иной информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик Объекта с целью определения его стоимости, а также другой информации (в том числе фотодокументов), связанной с Объектом;
- осмотр Объекта оценки, фотографирование (фото представлены в соответствующем приложении);
- в случае не проведения осмотра фотографии предоставляются Заказчиком;
- анализ рынка и сегмента, к которому относится Объект;
- применение подходов к оценке, выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости Объекта оценки;
- составление и передача Заказчику настоящего Отчета.

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Заказчик	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. Закрытый Паевый Инвестиционный Фонд «АК БАРС – Горизонт»
Краткое наименование	ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт»
Реквизиты	Юридический адрес: РТ, г. Казань, ул. Меридианная, д. 1А ИНН 1435126890 КПП 165701001 ОГРН 1 1021401047799 от 15.08.2002
Оценщик	
Фамилия, имя, отчество	Татауров Алексей Николаевич
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Ассоциации «Русское общество оценщиков». РФ, г. Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, регистрационный №000784, дата включения в реестр членов РОО: 28.08.2007г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП № 557333 выдан 17.05.2001 года Межотраслевого института повышения квалификации Санкт-Петербургского государственного технического университета. Удостоверение о повышении квалификации выдано 26.09.2014 года НОУ ВПО «МАОК»
Сведения о квалификационном аттестате	Аттестат №023742-1 от 02.07.2021 г. сроком действия до 02.07.2024 г. по направлению «Оценка недвижимости»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис №215300-035-000009 от 21.12.2021 г. на страховую сумму в размере 10 000 000 рублей со сроком действия с 01.01.2022г. по 31.12.2022г., выдан ПАО «Страховая акционерная компания «Энергогарант»
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2001 года
Место нахождения Оценщика	420059, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д.8Д, помещ. 1007
Почтовый адрес, адрес электронной почты, контактный телефон Оценщика	420059, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д.8Д, помещ. 1007; info@contrust.bz; Т.277-73-62
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 Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке	требование о независимости выполнено
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	-
Квалификация привлеченного специалиста	-
Степень участия в процессе оценки объекта оценки	-

6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

При проведении оценки Объекта Оценщик принял следующие допущения, а также установил следующие ограничения и пределы применения полученного результата оценки Объекта:

Нижеследующие предположения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью настоящего отчета:

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

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

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

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

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

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

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

8. Оценщик определял рыночную стоимость Объекта оценки исходя из предположения, что объект оценки свободен от любых обременений.

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

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

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

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

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

14. Оценщик не принимает на себя ответственность за бухгалтерскую и финансовую отчетность, предо-

ставленную Заказчиком. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к оцениваемым объектам, несет Заказчик.

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

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

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

18. Оценка проведена без осмотра объекта оценки, т.к. Заказчик не предоставил возможность осмотра объекта оценки. Характеристики объекта оценки установлены по сведениям об объекте оценки, представленным Заказчиком оценки. Оценщик при оценке объекта оценки исходил из предположения о достоверности предоставленных Заказчиком сведений об объекте оценки.

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

20. 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.

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

7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

7.1. Федеральные стандарты оценки

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

- ✓ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015г. № 297.
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015г. № 298.
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015г. №299.
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25.09.2014г. №61;

7.2. Стандарты оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков

В соответствии с членством оценщиков в Ассоциации «Русское общество оценщиков», в части, не противоречащей указанному в разделе 6.1 Отчета, при составлении данного Отчета использовались:

Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» – СПОД РОО 2020, утвержденные Решением Совета РОО от 29.12.2020 г., протокол №29.

7.3. 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».

7.4. Обоснование применения стандартов.

Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» – СПОД РОО 2020, утвержденные Решением Совета РОО от 29.12.2020 г., протокол №29, являются обязательными к применению всеми членами Ассоциации.

Оценщик, написавший настоящий Отчет, является членом Ассоциации «Русское общество оценщиков», РФ, г. Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, регистрационный №000784, дата включения в реестр членов РОО: 28.08.2007г. Следовательно, является обоснованным применение Федеральных стандартов оценки и Стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации.

.

8. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

✓ **ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ** – объект гражданского права, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность участия в гражданском обороте.

✓ **ЦЕНА** – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

✓ **СТОИМОСТЬ** – расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости. Стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

✓ **ОЦЕНЩИК** – физическое лицо, являющееся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков, застраховавшее свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ и обладающее подготовкой, опытом, квалификацией, необходимой для ведения оценочной деятельности.

✓ **ПОДХОД К ОЦЕНКЕ** – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

✓ **МЕТОД ОЦЕНКИ** – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

✓ **ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ** – документ, содержащий обоснованное мнение оценщика о стоимости объекта оценки.

✓ **ДАТА ОЦЕНКИ (ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ, ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ)** – календарная дата по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

✓ **ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ** — интерпретация общих экономических законов для целей оценки недвижимости. Они включают:

ПРИНЦИП АЛЬТЕРНАТИВНОСТИ гласит, что наличие альтернатив у продавца или покупателя влияет на цену объекта.

ПРИНЦИП ВКЛАДА гласит, что включение любого дополнительного актива в систему предприятия экономически целесообразно, если получаемый прирост стоимости предприятия больше затрат на приобретение этого актива.

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

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

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

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

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

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

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

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

✓ **ЭКСПЕРТИЗА ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ** – совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об

оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

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

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

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

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

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

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

✓ **РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ** – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

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

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

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

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

✓ **НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО** – в соответствии со статьей 130 Гражданского кодекса Российской Федерации, недвижимым имуществом признаются земельные участки, участки недр, обособленные

водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

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

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

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

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

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

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

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

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

✓ **АНАЛОГ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ** - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

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

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

1. ФЗ «Об оценочной деятельности» 135-ФЗ от 29.07.98 г. (с учетом изменений, существующих на дату оценки).
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015г. № 297.
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015г. № 298.
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015г. №299.
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25 сентября 2014 г. № 611.
6. МСО 2013 (IVS 2013), с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25.08.2015 № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»
7. Словарь терминов по профессиональной оценке. – М.: Финансовая академия, 1999.;
8. Гражданский кодекс Российской Федерации.
9. Международные стандарты оценки Международного комитета по стандартизации оценки имущества -МКСОИ (TIAVSC);
10. «Экономика и менеджмент» СПб, Издательство «МКС», 2003 год.
11. В.Рутгайзер «Оценка рыночной стоимости недвижимости», Москва 1998, издательство «Дело»
12. "Оценка недвижимости" (учебн.пособ.) Генри С.Харрисон, Москва, 1994г.
13. «Оценка недвижимости», Е.И. Тарасевич, Санкт-Петербург, Издательство СПбГТУ 1997г.
14. Грибовский С.В. «Оценка стоимости недвижимости», М.: Маросейка, 2009г.
15. Учебное пособие. «Экономика недвижимости». Российская экономическая академия им. Г.В.Плеханова, Москва, 1999 год.
16. Найденов Л.И. «Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости»- Казань, 2009г., стр.100
17. Грязнова А.Г. «Оценка недвижимости» учебное пособие М., «Финансы и Статистика» в 2005г.
18. Федотова М.А., Рослов В.Ю., Щербак О.Н., Мышанов А.И. «Оценка для целей залога» учебное пособие, М., «Финансы и Статистика», 2008г.
19. Федеральная служба государственной статистики. www.gks.ru,
20. Международный валютный фонд. <http://www.imf.org/>,
21. EREPORT.RU. мировая экономика. <http://www.ereport.ru/>,
22. Л.А. Лейфер, А.М. Стерлин, З.А. Кашникова, А.М. Пономарев, Д.А. Шегурова — Справочник оценщика недвижимости. Нижний Новгород, 2016 г.
23. «Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.
24. Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт
25. Информационные сайты www.avito.ru, www.cian.ru и другие.

10. 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.

Таблица 10.1 Сведения об объектах оценки

№ п/п	Наименование объекта/ функциональное назначение	Площадь участка, м2	Описание земельного участка			
			Права на земельный участок	Кадастровый номер	Категория земель	Разрешенное использование
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 1 772 974 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801 :350; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна	1 772 974	общая долевая собственность	16:24:050801:350	земли населенных пунктов	размещение домов индиви- дуальной жилой застройки
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 252 083 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801 :354; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна	252 083	общая долевая собственност ь	16:24:050801:354	земли населенных пунктов	размещение домов индиви- дуальной жилой застройки
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 679 929 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801 :356; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна	679 929	общая долевая собственност ь	16:24:050801:356	земли населенных пунктов	размещение домов индиви- дуальной жилой застройки
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 875 375 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801 :357; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна	875 375	общая долевая собственность	16:24:050801:357	земли населенных пунктов	размещение домов индиви- дуальной жилой застройки
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), площадь 1 269 кв.м. кадастровый номер 16:24:150303:227; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань	1 269	общая долевая собственность	16:24:150303:227	земли населенных пунктов	индивидуаль- ные жилые до- ма(объекты индивидуально го жилищного строительства)
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное	1 050	общая долевая	16:24:150303:229	земли населенных пунктов	индивидуаль- ные жилые до-



№ п/п	Наименование объекта/ функциональное назначение	Площадь участка, м2	Описание земельного участка			
			Права на земельный участок	Кадастровый номер	Категория земель	Разрешенное использование
	использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), площадь 1 050 кв.м. кадастровый номер 16:24:150303:229; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань		собственность			ма(объекты индивидуального жилищного строительства)
7	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 1 255 459 кв.м., кадастровый номер 16:24:160302:122; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с.Большие Кабаны	1 255 459	общая долевая собственность	16:24:160302:122	земли населенных пунктов	размещение домов индиви- дуальной жилой застройки
8	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 478 853 кв.м., кадастровый номер 16:24:090704:220; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское, с.Песчаные Ковали, уч.8	478 853	общая долевая собственность	16:24:090704:220	земли населенных пунктов	для жилищного строительства
9	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 32 927 кв.м. кадастровый номер 16:24:090704:1776; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), МОг.Казань	32 927	общая долевая собственность	16:24:090704:177 6	земли населенных пунктов	для жилищного строительства
10	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 220 986 кв.м. кадастровый номер 16:24:090704:1777; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный р-н, Песчано-Ковалинское сельское поселение, с.Песчаные Ковали	220 986	общая долевая собственность	16:24:090704:177 7	земли населенных пунктов	для жилищного строительства
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 651 738 кв.м. кадастровый номер 16:24:090704:1778; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный р-н, Песчано-Ковалинское сельское поселение, с.Песчаные Ковали	651 738	общая долевая собственность	16:24:090704:177 8	земли населенных пунктов	для жилищного строительства
12	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 4 831 871 кв.м. кадастровый номер: 16:24:050801:2121 адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна	4 831 871	общая долевая собственность	16:24:050801:212 1	земли населенных пунктов	размещение домов индиви- дуальной жилой застройки
13	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное	813 780	общая долевая	16:24:050801:355	земли населенных пунктов	размещение домов индиви-



№ п/п	Наименование объекта/ функциональное назначение	Площадь участка, м2	Описание земельного участка			
			Права на земельный участок	Кадастровый номер	Категория земель	Разрешенное использование
	использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 813 780 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801 :355; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна		собственность			дуальной жилой застройки
14	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 703 055 кв.м , кадастровый номер 16:24:150301:682; адрес (местонахождение) объекта: Респ. Татарстан (Татарстан), р-н Лаишевский, Столбищенское сельское поселение	703 055	общая долевая собственность	16:24:150301:682	земли сельскохозяйственного назначения	для ведения сельскохозяйственного производства
15	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 25 700 кв.м., кадастровый номер 16:18:060301:820; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Бехтеревское сельское поселение	25 700	общая долевая собственность	16:18:060301:820	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения
16	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 1 795 851 кв.м, кадастровый номер 16:24:090704:366; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение	1 795 851	общая долевая собственность	16:24:090704:366	земли населенных пунктов	для ведения сельскохозяйственного производства
17	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Сельскохозяйственное производство, общая площадь 1 619 263 кв.м. кадастровый номер: 16:24:090705:63; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Габишевское сельское поселение	1 619 263	общая долевая собственность	16:24:090705:63	земли сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство
18	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Сельскохозяйственное производство, общая площадь 1 785 225 кв.м. кадастровый номер: 16:24:050802:499; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение	1 785 225	общая долевая собственность	16:24:050802:499	земли сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство
19	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Сельскохозяйственное производство, общая площадь 512 615 кв.м. кадастровый номер: 16:24:050801:2122; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение	12 615	общая долевая собственность	16:24:050801:212 2	земли сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство



№ п/п	Наименование объекта/ функциональное назначение	Площадь участка, м2	Описание земельного участка			
			Права на земельный участок	Кадастровый номер	Категория земель	Разрешенное использование
20	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для производства сельскохозяйственной продукции, общая площадь 5 785 170 кв.м., кадастровый номер 16:24:150301:105; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение	5 785 170	общая долевая собственность	16:24:150301:105	земли сельскохозяйственно го назначения	для производ- ства сельскохо- зяйственной продукции
21	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 303 405 кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:213; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Лаишевское городское поселение	303 405	общая долевая собственность	16:24:170301:213	земли населенных пунктов	для ведения сельскохозяйст венного произ- водства
22	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: организация сельскохозяйственного производства, общая площадь 112 901 кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:215; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Лаишевское городское поселение	112 901	общая долевая собственность	16:24:170301:215	земли населенных пунктов	для ведения сельскохозяйст венного произ- водства
23	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: организация сельскохозяйственного производства, общая площадь 38 295 кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:231; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Лаишевское городское поселение	38 295	общая долевая собственность	16:24:170301:231	земли населенных пунктов	для ведения сельскохозяйст венного произ- водства
24	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: организация сельскохозяйственного производства, общая площадь 61 044 кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:232; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Лаишевское городское поселение	61 044	общая долевая собственность	16:24:170301:232	земли населенных пунктов	для ведения сельскохозяйст венного произ- водства
25	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для объектов жилой застройки, общая площадь 25 789 кв.м., кадастровый номер 16:24:160303:437; адрес (местонахождение) объекта: Респ. Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Большекabanское сельское поселение, с. Большие Кабаны	25 789	общая долевая собственность	16:24:160303:437	земли населенных пунктов	для объектов жилой застройки
26	Земельный участок с кадастровым № 16:24:090704:352, общей площадью 498 787 кв.м., категория земель - земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Песчано-	498 787	общая долевая собственность	16:24:090704:352	земли сельскохозяйственно го назначения	для ведения сельскохозяйст венного произ- водства



№ п/п	Наименование объекта/ функциональное назначение	Площадь участка, м2	Описание земельного участка			
			Права на земельный участок	Кадастровый номер	Категория земель	Разрешенное использование
	Ковалинское сельское поселение.					
27	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: инвестиционная площадка, общая площадь 115534 кв.м., кадастровый номер 34:03:120006:928; Адрес (местоположение): Россия, Волгоградская обл., Городищенский район, территория администрации Городищенского городского поселения	115 534	общая долевая собственнос т ь	34:03:120006:92 8	земли населенных пунктов	инвестиционн а я площадка
28	Земельный участок, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства комплекса придорожного сервиса, общая площадь 47 898 кв.м., кадастровый номер 36:25:6945015:0014; адрес (местонахождение) объекта: Воронежская область, Рамонский район, 485 км+450м (право) автомагистрали М-4 "Дон-1"	47 898	общая долевая собственнос т ь	36:25:6945015:00 14	Земли промышлен ности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, теле видения, инфор матики, земли для обеспечения косми ческой деятельно сти, земли обороны, безопасности и зем ли иного специаль ного назначения	для строи тельства ком плекса придо рожного сер виса
29	Земельный участок, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для размещения объектов придорожного сервиса, общая площадь 46000 кв.м., кадастровый номер 67:18:0030101:702; адрес (местонахождение) объекта: Смоленская область, Смоленский район, с.п. Стабенское, южнее д. Семиречье до автодороги Москва-Минск	46 000	общая долевая собственност ь	67:18:0030101:70 2	Земли промышлен ности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, теле видения, инфор матики, земли для обеспечения косми ческой деятельно сти, земли обороны, безопасности и зем ли иного специаль ного назначения	для размеще ния объектов придорожного сервиса
30	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 70004 кв.м., кадастровый номер 34:03:120006:929; Расположен: Россия, Волгоградская область, Городищенский район, территория администрации Городищенского городского поселения	70 004	общая долевая собственност ь	34:03:120006:929	земли сельскохозяйственн о го назначения	для сельскохозяйст венного производства
31	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства (полевые участки), общая площадь 61 433 кв.м., кадастровый номер 32:03:0860402:63; адрес (местонахождение) объекта: участок находится примерно в 700 м по направлению на северо-восток от ориентира населенный пункт, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Брянская область, Выгоничский район, село Полужье	61 433	общая долевая собственность	32:03:0860402:63	земли сельскохозяйственно го назначения	для ведения личного под собного хозяй ства (полевые участки)



№ п/п	Наименование объекта/ функциональное назначение	Площадь участка, м2	Описание земельного участка			
			Права на земельный участок	Кадастровый номер	Категория земель	Разрешенное использование
32	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 100 000 кв.м., кадастровый номер 61:01:0600007:1060; адрес (местоположение) Россия, Ростовская обл., Азовский район, установлено относительно ориентира. Центральная часть участка отражена на фрагменте Ж8 ДКК кад.кварт. 61:01:0600007, ЗАО "Батальское" (пашня-поле №П к уч.2), расположенного в границах участка	100 000	общая долевая собственност ь	61:01:0600007:10 60	земли сельскохозяйственн ого назначения	для сельскохозяйст венного производства
33	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 96 177 кв.м. кадастровый номер 23:26:01 01 000:0762; адрес (местоположение): Россия, Краснодарский кр., Северский район, в границах СПК "Нива", расположенного в границах участка	96 177	общая долевая собственност ь	23:26:0101000:07 62	земли сельскохозяйственно го назначения	для сельскохозяйст венного производства
34	ВЛ-10 кВ с установкой опоры и КТП 10/0.4 кВ. Объект – сложный много-контурный, количество контуров – 3, все контуры надземные. Данное сооружение состоит из: контур 1/1, 2/1, 3/1, 4/1 – комплектная трансформаторная подстанция КТП 10/0.4 кВ, мощностью 630 кВА, площадь застройки КТП 10/0,4 кВ – 8,8 кв.м. контур 5/2, 6/2, 7/2 – воздушная линии ВЛ – 10 кВ СИП-3 1х95 протяженность воздушной линии ВЛ-10 кВ СИП-3 1х95 составляет - 35,00 м., контур 6/3 – железобетонная опора (столб), высота опоры (столба) – 8,20 м., назначение: иные Сооружения производственного назначения, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна, кадастровый номер 16:24:050801:2396	-	общая долевая собственно сть	16:24:050801:23 96	передаточн ые устройства	-
35	Наружный газопровод высокого давления для газоснабжения Всероссийского детского центра "Волжский Артек", кад. №16:24:050801:2135, назначение: нежилое, сооружения производственного назначения, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна	-	общая долевая собственность	16:24:050801:2135	передаточные устройства	-

Таблица 10.2 Сведения об объектах оценки

№ п/п	Наименование объекта	Год постройки	Площадь застройки, м2	Количество, п.м.	Описание	Описание
1	Газопровод высокого давления	2013	-	8120,0	полиэтилен, сталь	подземный
2	Газопровод высокого давления	2013	-	19,2	сталь	надземный
3	Газорегуляторный пункт блочный ПГБ 15-2В-У1	2013	8,80	-	фундамент-бетонный, стены металлические	-
4	Газорегуляторный пункт блочный ПГБ 15-2В-У1	2013	8,80	-	фундамент-бетонный, стены металлические	-

Таблица 10.2 Сведения об объектах оценки

№ п/п	Наименование объекта	Год постройки	Площадь застройки, м2	Количество, п.м.	Описание
1	Воздушная линия ВЛ-10кВ СИП-3 1*95	2014	-	35,0	алюминий
2	Комплектная трансформаторная подстанция КТП 10/0,4 кВ, мощностью 630кВА	2014	-	1,0	фундамент-бетонный, стены металлические
3	Опора	2014	8,80	1,0	железобетон

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

- Свидетельство о государственной регистрации права Серия 16-АК №477499 от 18.01.2012г. ;
- Кадастровый паспорт земельного участка №1600/301/11-91967 от 21.05.2011г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права Серия 16-АК №021926 от 03.08.2011г.;
- Кадастровый паспорт земельного участка №1600/301/11-82180 от 05.11.2011г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права Серия 16-АК №021924 от 03.08.2011г.;
- Кадастровый паспорт земельного участка №1600/301/11-73128 от 21.04.2011г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права Серия 16-АК №021922 от 03.08.2011г.;
- Кадастровый паспорт земельного участка №1600/301/11-73131 от 21.04.2011г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права Серия 16-АК №021921 от 03.08.2011г.;
- Кадастровый паспорт земельного участка №1600/301/11-70853 от 19.04.2011г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права Серия АА №511183 от 25.09.2015г.;
- Кадастровый паспорт земельного участка №99/2015/489922 от 28.09.2015г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права Серия АА №511182 от 25.09.2015г.;
- Кадастровый паспорт земельного участка №99/2015/489920 от 28.09.2015г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права Серия АА №511181 от 25.09.2015г.;
- Кадастровый паспорт земельного участка №99/2015/489921 от 28.09.2015г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права Серия 16-АК №477425 от 17.01.2012г.;
- Кадастровый паспорт земельного участка №99/2015/297145 от 01.09.2015г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права Серия 16-АМ №709259 от 17.09.2013г.;
- Кадастровый паспорт земельного участка №99/2015/230703 от 20.08.2015г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права Серия 16-АМ №709260 от 17.09.2013г.;
- Кадастровый паспорт земельного участка №99/2015/230676 от 20.08.2015г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права Серия 16-АК №477422 от 17.01.2012г.;
- Кадастровый паспорт земельного участка №99/2015/297125 от 01.09.2015г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права Серия 16-АМ №709255 от 17.09.2013г.;
- Кадастровый паспорт земельного участка №99/2015/230706 от 20.08.2015г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права Серия 16-АК №505654 от 13.03.2012г.;
- Кадастровый паспорт земельного участка №1600/301/12-40772 от 09.02.2012г. ;
- Свидетельство о государственной регистрации права Серия 16-АК №021923 от 03.08.2011г.;
- Кадастровый паспорт земельного участка №1600/301/11-70740 от 19.04.2011г.

- Свидетельство о государственной регистрации права Серия 16 АМ №420581 от 28.01.2013г.
- Кадастровый паспорт земельного участка №1600/301/11-48726 от 22.03.2011г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права Серия 16-АМ №709874 от 30.09.2013г.;
- Кадастровый паспорт земельного участка №1600/301/13-543292 от 19.09.2013г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права Серия 16-АМ №657522 от 13.11.2015г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права Серия 16-АМ Серия №466177 от 13.01.2014г.;
- Кадастровый паспорт земельного участка №99/2015/1165520 от 20.11.2015г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права Серия 16-АМ Серия №466178 от 13.01.2014г.;
- Кадастровый паспорт земельного участка №99/2015/1165533 от 20.11.2015г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права Серия 16-АМ Серия №466179 от 13.01.2014г. ;
- Кадастровый паспорт земельного участка №99/2015/1165534 от 20.11.2015г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права Серия 16-АС №411622 от 28.10.2009г.
- Кадастровый паспорт земельного участка №1600/301/11-73992 от 22.04.2011г. ;
- Свидетельство о государственной регистрации права Серия 16-АС №411621 от 28.10.2009г. ;
- Кадастровый паспорт земельного участка №1600/301/11-72673 от 21.04.2011г. ;
- Свидетельство о государственной регистрации права Серия 16-АК №155885 от 20.09.2011г.;
- Кадастровый паспорт земельного участка №1600/301/11-170715 от 05.09.2011г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права Серия 16-АК №155883 от 20.09.2011г.;
- Кадастровый паспорт земельного участка №1600/301/11-170726 от 05.09.2011г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права Серия 16-АК №155882 от 20.09.2011г.;
- Кадастровый паспорт земельного участка №1600/301/11-170729 от 05.09.2011г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права Серия 16 АМ №253723 от 11.12.2012г.;
- Кадастровый паспорт земельного участка №1600/301/12-552615 от 05.12.2012г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права Серия 16-АМ №003636 от 09.11.2012г.;
- Кадастровый паспорт земельного участка №99/2015/297147 от 01.09.2015г.;
- Выписки из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16.03.2018г.. выдан Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан;
- Выписки из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06.06.2018г.. выдан Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан;
- Перечень поручений Президента Республики Татарстан Р.Н. Минниханова по вопросу включения земельного участка в границы населенного пункта Бехтерево Елабужского муниципального района Республики Татарстан от 16.12.2015г.;
- Перечень поручений Президента Республики Татарстан Р.Н. Минниханова по вопросу включения земельного участка в границы населенного пункта Куралово Верхнеуслонского муниципального района Республики Татарстан от 16.12.2015г.;
- Перечень поручений Президента Республики Татарстан Р.Н. Минниханова по вопросу изменения категории земельных участков, расположенных в Лаишевском муниципальном районе от 16.12.2015г.;
- Перечень поручений Президента Республики Татарстан Р.Н. Минниханова по вопросу включения земельного участка в границы населенного пункта Айша Зеленодольского муниципального района Республики Татарстан от 16.12.2015г.;
- Перечень поручений Президента Республики Татарстан Р.Н. Минниханова по вопросу включения земельных участков в границы населенных пунктов Лаишевского муниципального района Республики Татарстан от 16.12.2015г.;
- Решение Совета Лаишевского муниципального района Республики Татарстан о схеме территориального планирования Лаишевского муниципального района Республики Татарстан

№117-РС от 19.12.2011г.;

- Схема территориального планирования Лаишевского муниципального района;
- Решение Совета Верхнеуслонского муниципального района об утверждении Схемы территориального планирования Верхнеуслонского муниципального района Республики Татарстан №30-298 от 21.08.2012г.;
- Схема территориального планирования Верхнеуслонского муниципального района;
- Постановление о назначении публичных слушаний по проекту «Генерального плана муниципального образования «Айшинское сельское поселение» Зеленодольского муниципального района Республики Татарстан» №7 от 30.03.2015г.;
- Заключение о результатах публичных слушаний по проекту «Генерального плана муниципального образования «Айшинское сельское поселение» Зеленодольского муниципального района Республики Татарстан» от 30.04.2015г.;
- Генеральный план Айшинского сельского поселения Зеленодольского муниципального района;
- Решение Совета Бехтеревского сельского поселения Елабужского муниципального района об утверждении Генерального плана муниципального образования Бехтеревское сельское поселение Елабужского муниципального района Республики Татарстан №111 от 17.12.2012г.;
- Генеральный план Бехтеревского сельского поселения Елабужского муниципального района;
- Заключение Министерства экологии и природных ресурсов Республики Татарстан от 12.08.2016г. по переводу земельных участков общей площадью 2473,2146 га из земель сельскохозяйственного назначения в границах Большекабанского СП, Габишевского СП, Столбищенского СП, Никольского СП, н.п.Лаишево Лаишевского муниципального района РТ, категорию земель промышленности под размещение объектов строительства-промышленные комплексы;
- Заключение о переводе Министерства сельского хозяйства и продовольствия Республики Татарстан от 26.08.2016г. №05/3-125 (на земельный участок с кадастровым номером 16:24:050801:2122);
- Заключение о переводе Министерства сельского хозяйства и продовольствия Республики Татарстан от 26.08.2016г. №05/3-125 (на земельный участок с кадастровым номером 16:24:050802:499);
- Заключение о переводе Министерства сельского хозяйства и продовольствия Республики Татарстан от 26.08.2016г. №05/3-125 (на земельный участок с кадастровым номером 16:24:000000:1180);
- Заключение о переводе Министерства сельского хозяйства и продовольствия Республики Татарстан от 26.08.2016г. №05/3-125 (на земельный участок с кадастровым номером 16:24:170301:232);
- Заключение о переводе Министерства сельского хозяйства и продовольствия Республики Татарстан от 26.08.2016г. №05/3-125 (на земельный участок с кадастровым номером 16:24:170301:231);
- Заключение о переводе Министерства сельского хозяйства и продовольствия Республики Татарстан от 26.08.2016г. №05/3-125 (на земельный участок с кадастровым номером 16:24:170301:215);
- Заключение о переводе Министерства сельского хозяйства и продовольствия Республики Татарстан от 26.08.2016г. №05/3-125 (на земельный участок с кадастровым номером 16:24:170301:213);
- Заключение о переводе Министерства сельского хозяйства и продовольствия Республики Татарстан от 26.08.2016г. №05/3-125 (на земельный участок с кадастровым номером 16:24:150301:105);
- Заключение о переводе Министерства сельского хозяйства и продовольствия Республики Татарстан от 26.08.2016г. №05/3-125 (на земельный участок с кадастровым номером 16:24:090705:63);
- Письмо Департамента по недропользованию по Приволжскому Федеральному округу (Приволжскнедра) №РТ-ПФО-09-00-18/1976 то 29.06.2016г.;
- Заключение Министерства культуры Республики Татарстан №5091-07 от 11.07.2016г. о наличии ограничений для земель и земельных участков подлежащих переводу из одной ка-

- тегории в другую;
- Письмо от ГБУ «Безопасность дорожного движения» №2002-ШХ от 15.07.2016г.;
 - Информационное письмо от ООО «УК «АК БАРС Капитал» о завершении смены категории земельных участков в IV квартале 2017 года;
 - Выписки из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 21.03.2017г. выдан Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан;
 - Выписки из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 11.02.2021 № 99/2021/375084050;
 - Выписки из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 11.02.2021 № 99/2021/375086026; Выписки из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 11.02.2021 № 99/2021/375095061;
 - Выписки из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 11.02.2021 № 99/2021/375099007;
 - Выписки из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 11.02.2021 № 99/2021/375103097;
 - Выписки из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 11.02.2021 № 99/2021/375106564;
 - Свидетельство о государственной регистрации права Серия 16 АМ №105803 от 11.09.2012г.;
 - Кадастровый паспорт земельного участка №1600/301/12-416029 от 19.09.2012г.
 - Свидетельство о государственной регистрации права Серия 16 АК №272715 от 14.06.2011г.;
 - Кадастровый паспорт земельного участка №1600/301/11-91994 от 21.05.2011г.
 - Кадастровая выписка №3434/300/11-143083 от 14.12.2011г.;
 - Свидетельство о праве собственности Серия 34-АА №770792 от 09.11.2012г.;
 - Кадастровый паспорт №25-02/09-10806 от 11.09.2009г.;
 - Свидетельство о праве собственности Серия 36-АГ №862478 от 01.11.2012г.;
 - Кадастровый паспорт №5907/201/09-769 от 29.01.2009г.;
 - Свидетельство о праве собственности Серия 59-БГ №591424 от 02.11.2012г.;
 - Кадастровый паспорт 21.05.2009г.;
 - Свидетельство о праве собственности Серия 67-АБ №881983 от 01.11.2012г.;
 - Кадастровый план №50-09-2008-24-1055 от 15.04.2008г.;
 - Свидетельство о праве собственности Серия 34-АА №916444 от 13.09.2012г.;
 - Кадастровый план №03/08-2С-1430 от 14.07.2008г.;
 - Свидетельство о праве собственности Серия 32-АЖ №162135 от 17.08.2012г.;
 - Кадастровый план №61/001/10-470473 от 14.10.2010г.;
 - Свидетельство о праве собственности Серия 61-АЗ №091388 от 06.10.2012г.;
 - Кадастровый план №26/07-03-02441 от 05.04.2007г.;
 - Свидетельство о праве собственности Серия 23-Ак №926409 от 03.09.2012г.
 - Выписка из ЕГРН от 24.08.2020г. №КУВИ-002/2020-10946603;
 - Свидетельство о государственной регистрации права на здание Серия 16-АН №129407 от 08.05.2014г.;
 - Технический паспорт, выдан Лаишевским подразделением ОКД РГУП БТИ по состоянию на 05.06.2013г.
 - Свидетельство о государственной регистрации права на здание Серия 16 АН №897751 от 30.12.2014г.;

- Технический паспорт, выдан Лаишевским подразделением ОКД РГУП БТИ по состоянию на 30.09.2014г.
- Объектный сметный от 30.12.2014г. расчет строительства «Строительство двухцепной ВЛ-10аВ протяженностью 13 км, с установкой КТП-10/04 кВ в н.м. Новая поляна Лаишевского района РТ» в ценах 2014 года;
- Письмо №01/03/01-23 от 24.08.2018г. от ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» о текущем статусе процесса смены категории земельных участков.
- Постановление №207 от 28.02.2017г. о разработке генерального плана Бехтеревского сельского поселения Елабужского района;
- Решение №30 от 11.10.2017г. и назначении публичных слушаний по рассмотрению проекта генерального плана Большекабанского сельского поселения Лаишевского муниципального района РТ.;
- Заключение №1 от 20.11.2017г. о результатах публичных слушаний по рассмотрению проекта генерального плана Большекабанского сельского поселения Лаишевского муниципального района РТ.;
- Решение №77-РС от 11.12.2017г. об утверждении генерального плана Большекабанского сельского поселения Лаишевского муниципального района РТ.;
- Постановление №386 от 13.02.2017г.;
- Постановление №2 от 06.09.2017г. и назначении публичных слушаний по рассмотрению проекта генерального плана Габишевского сельского поселения Лаишевского муниципального района РТ.;
- Заключение от 25.10.2017г. о результатах публичных слушаний по рассмотрению проекта генерального плана Габишевского сельского поселения Лаишевского муниципального района РТ.;
- Решение №78-РС от 11.12.2017г. об утверждении генерального плана Габишевского сельского поселения Лаишевского муниципального района РТ.;
- Постановление №385 от 13.02.2017г.;
- Постановление №03 от 24.12.2015г.;
- Решение №105 от 15.08.2018г.;
- Постановление №382 от 13.02.2017г.;
- Решение №9-РС от 16.02.2018г. об утверждении генерального плана Никольского сельского поселения Лаишевского муниципального района РТ.;
- Решение №23 от 28.11.2017г. и назначении публичных слушаний по рассмотрению проекта генерального плана Никольского сельского поселения Лаишевского муниципального района РТ.;
- Заключение от 30.10.2017г. о результатах публичных слушаний;
- Постановление №384 от 13.02.2017г.;
- Постановление №4 от 05.05.2016г.;
- Постановление №383 от 13.02.2017г.;
- Генеральный план Большекабанского сельского поселения Лаишевского муниципального района РТ том 1;
- Генеральный план Большекабанского сельского поселения Лаишевского муниципального района РТ том 2;
- Генеральный план Большекабанского сельского поселения Лаишевского муниципального района РТ том 4;
- Генеральный план Габишевского сельского поселения Лаишевского муниципального района РТ.;
- Генеральный план Габишевского сельского поселения Лаишевского муниципального района РТ,утверждаемая часть;
- Генеральный план города Лаишево Лаишевского муниципального района РТ, Том 1;
- Генеральный план города Лаишево Лаишевского муниципального района РТ, Том 2;
- Генеральный план города Лаишево Лаишевского муниципального района РТ, Том 3;
- Генеральный план Никольского сельского поселения Лаишевского муниципального района РТ.;

- Генеральный план Никольского сельского поселения Лаишевского муниципального района РТ;
- Генеральный план Никольского сельского поселения Лаишевского муниципального района РТ.

Характеристики объекта оценки установлены на основании правоустанавливающих документов, сведений, предоставленных Заказчиком, а также доступных Оценщику интернет-источников. Копии указанных документов приведены в Приложении к настоящему отчету.

Сведения об износе объекта оценки.

Физический износ. Земельному участку не свойственен физический износ, т.к. земля является не изнашиваемым активом.

Сведения об устареваниях. Наличие иных видов износа не установлено.

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

Обременения: Оценщик определял рыночную (справедливую) стоимость Объектов оценки исходя из предположения, что объекты оценки свободны от любых обременений.

10.1. Характеристика местоположения объекта оценки

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

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

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

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

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

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

К мероприятиям регионального значения в Лаишевском муниципальном районе относится:

строительство логистического комплекса «Q-Park» (ЗАО «Логистика»),

«Индустриального парка «Вычислительные системы» (ООО «Научно-производственное объединение вычислительных систем»),

маслоэкстракционного завода мощностью переработки 300 тыс. тонн маслосемян в год (ОАО

«Казанский маслоэкстракционный завод»,

производственного комплекса по глубокой переработке маслосемян рапса (Группа компаний

«НЭФИС»),

элеватора (Группа компаний «НЭФИС»),

домостроительного комбината,

завода по производству кабельных муфт на высокое и сверхвысокое напряжение (110-220 кВ) (ООО «ИНВЭНТ»).

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

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

Ожидается, что жилой фонд Лаишевского муниципального района, согласно расчетным данным, должен увеличиться на 1641,3 тыс.м², соответственно средний ежегодный прирост должен составлять 71,4

тыс.м2. Площадки нового жилищного строительства появятся у населенных пунктов Большие и Малые Кабаны, Песчаные Ковали, Державино, Малая Елга, др., а также в проектируемом городе Смарт Сити Казань.

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

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

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

К югу от Смарт Сити Казань разместится площадка №2 ОЭЗ ТВТ «Иннополис». В качестве цели поставлена необходимость создания нового города с инновационным подходом к строительству и сохранению оптимального состояния окружающей среды. Согласно проекту строительства площадки

«Смарт Сити Казань» на территории нового города планируется размещение выставочного комплекса (Экспо-центр), торгового центра, логистического центра, городского парка «Метрополитен», корпусов и общежитий Казанского национального исследовательского технологического университета.

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

Архитектурно-планировочные решения должны включать: современное архитектурно-планировочное размещение зданий, сооружений с учетом четкого функционального зонирования территории населенного пункта, интегрирования зданий в существующий ландшафт;

- обеспечение необходимой плотности застройки и оптимизации социально-бытовой инфраструктуры;
- формирование обширных площадей открытых пространств.

При разработке транспортной инфраструктуры необходимо предусмотреть:

- развитие транспортной и инженерной инфраструктур с применением инновационных подходов с учетом создания альтернативных видов транспорта;

- создание общественных велосипедных дорожек и мест стоянок (хранения) велосипедов;

- обеспечение доступности общественного «экологизированного» транспорта (с использованием инновационных энергоэффективных и экологически чистых видов транспорта), сеть которого будет охватывать весь населенный пункт.

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

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

- Эффективное использование воды (снижение использования);

- Инновационные технологии очистки сточной воды;

- Рациональное водопользование, регулирование ливневых стоков и предотвращение загрязнения (планируется строительство очистных сооружений канализации полной биологической очистки);

Разработка проектной документации на проведение поисково-оценочных работ по обоснованию местоположения источника водоснабжения (участков размещения водозаборных площадок) площадки №2 ОЭЗ ТВТ «Иннополис» и города Смарт Сити Казань с утверждением эксплуатационных запасов подземных вод;

Разработка проектной документации по строительству современных локальных очистных сооружений (ЛОС) хоз-бытовых стоков и ЛОС ливневых стоков площадки №2 ОЭЗ ТВТ

«Иннополис» с определением места отвода очищенных стоков;

Строгое соблюдение режима 3 пояса зоны санитарной охраны Столбищенского месторождения пресных подземных вод при строительстве и эксплуатации объектов площадки №2 ОЭЗ ТВТ

«Иннополис» в соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;

Соблюдение режима особой охраны памятников природы регионального значения, расположенных вблизи территории площадки №2 ОЭЗ ТВТ «Иннополис» в том числе озер

«Заячье» и «Столбище»;

Снижение объёмов потребления воды;

Сокращение расхода или отказ от использования питьевой воды при организации ландшафтного орошения.

Энергосбережение и атмосфера, влияние на окружающую среду:

Минимальное потребление энергии;

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

Оптимизация энергопотребления;

Использование местных возобновляемых источников энергии; Усовершенствованная система эксплуатации объектов;

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

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:

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).

Воздушный транспорт.

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

Реконструкция и техническое перевооружение комплексом средств управления воздушным движением, радиотехнического обеспечения полетов и авиационной электросвязи Аэропортовый комплекс г. Казань, количество вводимых средств - 7 единиц (Республика Татарстан, Лаишевский район).

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

автомобильная дорога федерального значения Казань-Оренбург,

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

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

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

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

«Казань-Боровое Матюшино» обслуживает зону отдыха на берегу р.Волга. Дорога имеет II техническую категорию и цементобетонное покрытие.

Широкий перечень дорог, находящихся в списке дорог регионального или межмуниципального значения, а также сформированный транспортно-коммуникационный каркас территории Лаишевского муниципального района, позволяют рассмотреть автомобильные дороги регионального или межмуниципального значения с точки зрения их функционального назначения. Так, автомобильные дороги «Столбище-Атабаево», «Сокуры-Кирби-Травкино», «Песчаные Ковали-Орловка» по собственности относятся к автомобильным дорогам регионального или межмуниципального значения, а по функциональному назначению являются районными дорогами, так как обеспечивают транспортную связь внутри района. Автомобильные дороги, ответвляющиеся от дороги «Столбище-Атабаево», по функциональному назначению являются дорогами местного назначения, так как выполняют связующую функцию между населенными пунктами и с дорогами регионального значения. От автомобильной дороги федерального значения Казань-Оренбург ответвляются три автомобильных дороги межмуниципального назначения: подъезд к г. Лаишево, протяженность 16,5 км, асфальтобетонное покрытие, IV техническая категория,

«Казань-Оренбург»-Рыбная Слобода, асфальтобетонное покрытие, протяженность в пределах района 5,2 км,

«Казань-Оренбург»-Пелево-граница района.

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

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

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

- 2 233 км, казахстанской - 2 787 км, китайской - 3 425 км.

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

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

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

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

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

«Подъезд к международному аэропорту «Казань» - 6,3 км,

Казань-Оренбург (км 8 - км 20) - 12 км.

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

Протяженность автомобильных дорог федерального значения к концу 2030 года составит 90,31 км.

Автомобильные дороги регионального или межмуниципального значения являются собственностью Республики Татарстан и в связи с этим основные мероприятия Схемы территориального планирования Лаишевского муниципального района будут направлены на их сохранение, модернизацию и развитие. На текущий момент одной из важнейших задач в области развития дорожной сети является в рамках реализации национальных проектов «Образование»,

«Здоровье» и «Развитие АПК» обеспечение транспортными связями населенных пунктов. Реализация приоритетных национальных проектов «Образование» и «Здоровье» во многом связаны с обеспечением доступности для населения сельской местности среднего и профессионального образования и медицинской помощи, а также повышением их эффективности. Из-за несоответствия транспортно-эксплуатационного состояния автомобильных дорог нормативным требованиям затраты на автомобильные перевозки возрастают. Из-за недостаточной плотности дорожной сети часть межмуниципальных и местных перевозок осуществляется со значительным перепробегом, что обуславливает дополнительные транспортные расходы.

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

в первую очередь предлагается реконструкция существующих автомобильных дорог регионального или межмуниципального значения;

замыкание объездного кольца вокруг г. Казань (Южная объездная автодорога).

Ориентировочно трасса пройдет вне населенных пунктов по маршруту: автомобильная дорога федерального значения М-7 «Волга» (вблизи н.п. Богородское Пестречинского района) – автомобильная дорога федерального значения Казань-Оренбург (вблизи н.п. Сокуры) – с выходом через новый мостовой переход (р. Волга, в районе н.п. Гребени) на автомобильную дорогу федерального значения 1Р-241 Казань-Буинск-Ульяновск и далее на М-7 «Волга». Это обеспечит связь основных автомобильных магистралей федерального значения, позволит снизить напряженность с транспортными магистральями г. Казань, снять нагрузку с автомобильного мостового перехода в районе Займище, обеспечит прямой выход на автомобильную дорогу федерального значения 1Р-241 Казань-Буинск-Ульяновск. Строительство Северного обхода г. Казань по маршруту: примыкание южной объездной дороги к М-7 «Волга» - н.п. Новое Шигалево Пестречинского района – н.п. Чепчуги Высокогорского района – автомобильная дорога «Каменка-Дубязы-Большая Атия» в Высокогорском районе - по существующей трассе «Казань-Йошкар-Ола-Большой Кульбаш» до н.п. Большие Ключи Зеленодольского района – М-7 «Волга» через н.п. Ивановское в Зеленодольском районе, позволит Лаишевскому и Пестречинскому районам получить выход к железной дороге «Казань-Малмыж».

В рамках обеспечения транспортной инфраструктурой г. Смарт Сити предусматривается строительство

подъездных автомобильных дорог. В том числе предполагается строительство дополнительного выхода на автомобильную дорогу федерального значения Р-239 «Казань – Оренбург».

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

обеспечение создания подъездов к жилым районам,

повышение пропускной способности и улучшение состояния подъездов к населенным пунктам для уменьшения времени проезда от места проживания к месту работы.

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

Автомобильная дорога федерального значения Казань-Оренбург по всему протяжению в пределах района.

Участок автомобильной дороги «Столбище-Атабаево» от села Нармонка до села Атабаево.

По проектируемым участкам от д.Орел до д.Новая Поляна по лесному массиву, от д. Новая Полянка до с. Тетеево, от с. Тетеево до с. Татарские Саралы, от с. Татарские Саралы выезд на автомобильную дорогу «Столбище-Атабаево». Часть туристического маршрута пройдет по р. Меша.

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

«Столбище-Атабаево» (год постройки – 1989 г., длина 47,4 м),

«Столбище-Атабаево»-Никольское (год постройки – 1974 г., длина 7,5 м),

«Среднее Девятово-Татарский Янтык» (длина 12,0 м),

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

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

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

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

снизить себестоимость грузоперевозок,

даст возможность оперативного перемещения трудовых ресурсов и грузов по территории района,

разгрузить автомобильные дороги, что уменьшит количество аварий,

позволит повысить подвижность населения, что, в свою очередь, приведет к увеличению пассажирского потока на всех видах транспорта.

На территории Лаишевского муниципального района располагается аэропорт международного значения «Казань» в 28 км юго-восточнее центра г. Казань. Аэропорт связан воздушными линиями с Уралом, Поволжьем, Сибирью, Крымом, центральными районами России, странами СНГ и дальнего зарубежья. Международный аэропорт «Казань» относится к аэропорту I класса. Режим работы аэропорта – круглосуточный. Имеет две искусственные взлетно-посадочные полосы (ИВПП) класса Б: ИВПП-1 2498x45 м, ИВПП-2 3724x44 м. В аэропорту имеются 52 места стоянки под установку различных типов воздушных судов. Предназначен для осуществления грузопассажирских перевозок согласно допуска аэродрома к обслуживанию воздушных судов (ВС) Ту-214, Ту-204, Ту-154, Ту-134, Як-42, Як-40, Ан-12, Ан-24, Ил-62, Ил-76, Ил-18, Boeing 757-200, Boeing 737-400, Boeing 737-500,

Airbus 320, Airbus 319-100, вертолеты всех типов и др. ВС 3-4 класса. Аэропорт обеспечивает прием и выпуск ВС. Ан-124-100 «Руслан», Ан-22 «Антей», Ан-72, Ил-96, Ил-86, Ил-114, и др. типы ВС. 1-2 класса при наличии на борту технического состава, для обслуживания ВС. и необходимого оборудования.

Федеральной собственностью являются плоскостные сооружения, объекты светосигнального оборудования и энергоснабжения. Аэропорт находится в полном хозяйственном ведении ОАО

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

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

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

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

Мероприятия регионального значения: восстановление пассажирских перевозок по ранее действующим маршрутам: Казань-Зеленый Бор, Казань-Голубой Залив, Казань-Новая Поляна, Казань-Светлая Поляна, с установкой дебаркадеров вблизи 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 однопоточный 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 «Сургут- Полоцк» и «Холмогоры-Клин».

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

Строительство газопровода является мероприятием федерального значения.

Согласно Инвестиционному паспорту Лаишевского района реализуется ряд крупных проектов

(Таблица 4.1.1). Слияние на одной территории средств из Федерального и Регионального бюджета, а также частных инвестиций, дает сильный синергетический эффект.

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

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

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

В состав Лаишевского района входит ряд памятников природы регионального значения:

- Река Меша (правый приток р.Кама);
- Волжско-камский государственный биосферный заповедник (Сараловский участок);
- Озеро Архиерейское;
- Озеро Ковалевское;
- Озеро Заячье;
- Озеро Моховое;
- Озеро Лесное;
- Озеро Саламыковское;
- Озеро Сапуголи;
- Озеро Свежее;
- Озеро Столбище;
- Озеро Чистое;
- Озеро Черное (с.Среднее Девятково);
- Озеро Черное (с.Тарлаши);
- Гнездовая колония озерной чайки (о.Сухое и о.Чегово).

Иными сведениями, влияющими на стоимость объекта оценки, оценщик не располагает.

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

Обязательным условием оценки объектов является учет специфики функционирования соответствующего рынка.

Развитие отраслевых рынков определяется:

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

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

11.1 Картина экономики.

11.1.1 О динамике промышленного производства (февраль 2022 года)

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

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

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

Показатели промышленного производства

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

в % к соотв. периоду предыдущего года	яно.22	яно.22 / яно.20	2021	IV кв.21	дек. 21	нояб.21	окт. 21	сентяб.21	авг.21	июл.21	2020
экономический комплекс	4,8	25,6	7,1	5,4	3,7	5,8	8,0	4,0	9,1	10,9	9,9
в т.ч.											
химические вещества и химические продукты	3,6	12,0	6,0	5,1	4,3	5,6	5,5	4,3	8,9	5,7	7,3
лекарственные средства и медицинские материалы	6,8	95,9	11,5	9,5	-0,1	9,1	27,0	3,4	-0,1	39,4	20,9
резиновые и пластмассовые изделия	7,8	18,9	7,7	3,5	4,6	3,7	2,3	3,5	17,4	7,9	6,2
производство прочих неметаллической минеральной продукции	13,2	10,5	7,5	9,7	7,7	11,3	9,9	7,1	13,8	-2,3	-6,3
металлургический комплекс	17,6	13,4	2,0	3,3	5,5	3,8	1,1	1,1	8,3	-4,3	-1,9
в т.ч.											
металлургия	3,5	0,8	1,5	4,2	6,8	6,5	-0,2	1,7	2,1	-2,6	-2,7
готовые металлические изделия	60,9	90,6	3,4	0,4	1,6	-4,6	5,1	-0,6	27,2	-9,5	4,2
машиностроительный комплекс	15,6	20,3	9,7	4,7	6,2	7,7	3,8	3,0	28,1	12,7	2,4
в т.ч.											
компьютеры, электроника, оптика	16,3	32,3	7,9	11,4	12,1	34,6	-10,3	-5,4	21,9	7,4	3,3
электрооборудование	13,8	12,2	8,3	5,5	10,4	6,8	-1,6	0,6	14,0	6,7	-0,8
машины и оборудование, не вкл. в другие группы	27,5	16,3	13,8	16,6	25,4	3,0	19,6	16,0	18,3	2,7	9,6
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	16,7	23,6	13,8	-7,5	2,8	-7,6	-17,2	0,3	72,3	15,3	-12,1
прочие транспортные средства и оборудование	9,7	13,5	7,9	-0,2	-7,6	-1,8	19,0	4,8	19,2	22,2	6,7
прочие производства	13,8	5,4	2,2	-4,8	-8,7	-0,5	-1,0	-1,6	16,9	4,8	9,9
в т.ч.											
мебель	3,3	21,9	14,1	-2,5	-5,4	0,0	-1,7	6,1	48,7	21,3	6,7
прочие готовые изделия	15,3	15,5	4,2	-0,9	6,2	-7,8	-1,5	-3,1	14,9	10,7	2,1
ремонт и монтаж машин и оборудования	16,0	-0,6	-0,7	-5,9	-11,8	0,6	-0,7	-3,1	10,2	0,2	11,9
обеспечение электроэнергией, газом и паром	2,0	9,8	6,6	4,5	1,9	4,0	8,5	7,8	7,9	8,3	-2,4
водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	0,4	14,3	10,8	8,9	9,6	10,1	7,0	13,7	29,6	12,6	2,2

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Поддержку потребительскому спросу в течение прошлого года оказывало последовательное улучшение ситуации на рынке труда. В декабре уровень безработицы (по методологии МОТ) оставался на историческом минимуме 4,3% от рабочей силы. Численность занятых превысила уровень 2019 года, увеличившись до 72,5 млн человек в декабре 2021 г. (70,8 млн человек в декабре 2020 г., 72,4 млн человек в декабре 2019 года). Реальные заработные платы в ноябре 2021 г. выросли на 3,4% г/г (к ноябрю 2019 г. рост на 3,6%), за 11 месяцев – на 2,8% г/г (+5,0% к аналогичному периоду 2019 года).

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

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

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

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

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

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

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

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

11.1.3 О текущей ценовой ситуации.

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

Потребительская инфляция с 18 по 24 июня

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

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

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

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

Мировые рынки

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

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

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

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

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



О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ С 18 ПО 24 ИЮНЯ (РОССТАТ)

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

*по сопоставимому перечню услуг



О МИРОВЫХ ЦЕНАХ С 17 ПО 24 ИЮНЯ

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

Доходность рынка гособлигаций ОФЗ:

Значения кривой бескупонной доходности государственных облигаций (% годовых)

НАВИГАЦИЯ ПО РАЗДЕЛУ:

Кривая бескупонной доходности государственных облигаций

Скачать таблицу

Дата	Срок до погашения, лет											
	0,25	0,5	0,75	1	2	3	5	7	10	15	20	30
11.07.2022	7,80	7,87	8,04	8,11	8,34	8,53	8,78	8,81	8,11	8,13	8,23	8,29
06.07.2022	8,11	8,18	8,21	8,28	8,44	8,58	8,77	8,88	8,07	8,07	8,11	8,19
07.07.2022	8,09	8,15	8,23	8,29	8,51	8,65	8,81	8,88	8,05	8,05	8,09	8,11
06.07.2022	8,22	8,29	8,36	8,44	8,69	8,79	8,89	8,93	8,04	8,08	8,09	8,11
06.07.2022	8,34	8,37	8,44	8,51	8,73	8,83	8,82	8,95	8,07	8,02	8,04	8,04
04.07.2022	8,56	8,40	8,44	8,42	8,68	8,78	8,87	8,91	8,04	8,06	8,06	8,06
01.07.2022	8,70	8,64	8,61	8,60	8,88	8,89	8,78	8,84	8,84	8,85	8,87	8,88
30.06.2022	8,75	8,73	8,71	8,68	8,95	8,87	8,74	8,76	8,76	8,81	8,82	8,83
29.06.2022	8,88	8,78	8,70	8,64	8,94	8,84	8,63	8,71	8,74	8,78	8,81	8,85
28.06.2022	8,85	8,63	8,61	8,59	8,54	8,54	8,61	8,68	8,70	8,77	8,80	8,83

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

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

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

в процентах

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

Продовольственные товары

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

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

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

Масло подсолнечное в среднем по России подорожало на 0,8%, в том числе в 63 субъектах Российской

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

Федерации – на 0,1-4,0%. В 8 субъектах цены не изменились. В 14 субъектах масло подсолнечное подешевело на 0,1-1,3%.

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

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

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

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

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

Медикаменты

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

Предметы гигиены и товары первой необходимости

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

Потребительские товары

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

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

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

Услуги

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

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

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

11.1.5 Об индексе цен производителей промышленных товаров в марте 2022 года²

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

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

В обрабатывающих производствах существенное увеличение цен отмечено на следующие виды автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов: ремни безопасности, подушки безопасности, их части и принадлежности кузовов – на 26,7%, двигатели внутреннего сгорания для автотранспортных средств

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

– на 23,4%, средства автотранспортные грузовые с поршневым двигателем внутреннего сгорания с искровым зажиганием; прочие грузовые транспортные средства – на 17,4%, квадроциклы – на 17,0%.

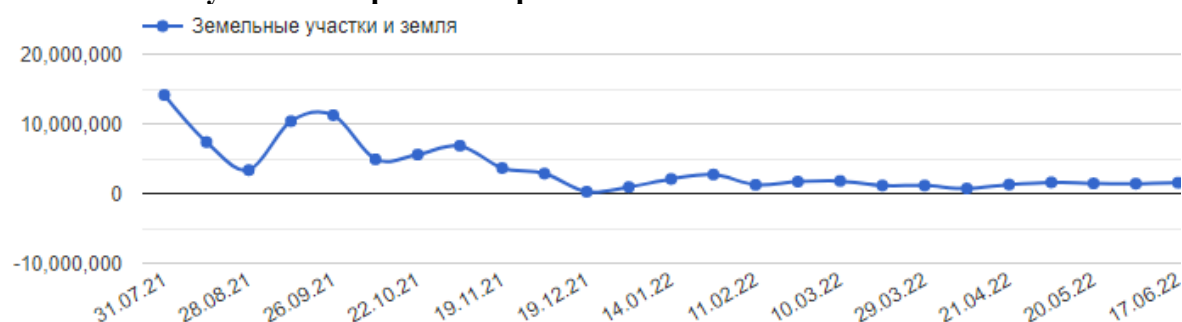
Выросли цены на отдельные виды текстильных изделий: полотна трикотажные или вязанные прочие – на 28,5%, волокна льна, подготовленные для прядения – на 20,5%, ткани трикотажные пропитанные или с покрытием, не включенные в другие группировки – на 15,9%, ткани махровые полотенежные и аналогичные махровые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

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

на конец периода, в процентах

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

11.2 Земельные участки Пермского края



В Пермском крае за первый квартал 2021 года на 27 % вырос спрос на покупку земельных участков в сравнении с октябрем – декабрем 2020 года. Если сопоставить его с первым кварталом 2020 года, то спрос стал выше на 10 %. При этом предложение на рынке земельной недвижимости сократилось на 10 % за квартал и на 3 % за год. Об этом сообщили аналитики «Авито-Недвижимости».

Ситуация на пермском земельном рынке складывается в пользу покупателя. Эксперты отмечают снижение цен на участки под индивидуальное жилищное строительство (на 7 % за квартал, до 22 тыс. руб. за сотку) и на садовые и дачные участки (на 1 %, до 15 тыс. руб. за сотку). Однако земля под промышленное строительство выросла в цене на 20 %, стоимость сотки поднялась до 60 тыс. руб. На текущий момент цены на землю в Прикамье в 1,5-2 раза ниже, чем в среднем по России. Повышение интереса жителей края к покупке земельных участков специалисты связывают как с расширением программ семейной ипотеки, так и с эпидемиологической обстановкой последнего года.

Авито Недвижимость опубликовали данные по спросу и цене на загородную недвижимость. Аналитики утверждают, что в Пермском крае предложение на рынке снизилось на 12%, спрос снизился на 6%. Средняя цена тоже снизилась и составила 900 тыс. руб.

В Пермском крае ситуация иная, говорят эксперты. В регионе ситуация по ценам на рынке ещё не успела отреагировать на тот спрос, который вырос оценочно на 30%. Сокращение предложения специалисты также пока не фиксируют. Кроме того, цена не выросла ни на сколько. Рынок очень тяжеловесен.

«Говорить про спрос на загородную недвижимость достаточно сложно, потому что он имеет характер залпового. Это больше инвестиционный спрос как стремление сохранить те наличные средства, которые есть. Население не планирует оставлять деньги на депозитах, либо в валюте, либо в металлических счетах или на фондовом рынке, а стремится разместить их на рынке недвижимости. Недвижимость – это очень твёрдый капитал», – считает директор консалтинг-группы S.Research&Decisions Регина Давлетшина

Первый залповый спрос был реализован на рынке новостроек, что активно толкнуло цены вверх. Второе направление – спрос пошёл на рынок вторичного жилья. Здесь он выразился в сокращении объемов предложения и никак не отразился в цене. Сейчас деньги пошли именно в сегмент загородной недвижимости, потому что он позволяет инвестировать небольшие суммы. Землю можно купить до 500 – 700 тыс. руб., говорят эксперты.

Если говорить о рынке квартир, то там цена сделки начинается от 700 – 800 тыс. руб. – это комнаты в малосемейках, не очень интересный объект для инвестиций. Земля сейчас в приоритете.

«Мы наблюдаем серьезное оживление спроса в этом направлении. Что касается домов, то оживление здесь незначительное, потому что цена сделки здесь высока, но спросом пользуются объекты высокой степени готовности, готовые под заселение. Дома с черновой отделкой или без сетей как не были в топе, так там и остаются. В ближайшее время, думаю, они не будут в приоритете», – рассказала Регина Давлетшина.

Каждый из сегментов на рынке недвижимости будет вести себя по-разному. Сейчас перегрет рынок новостроек, на нём произойдет неизбежное снижение цен. Для того, чтобы уйти в стабилизацию и снижение потребуется порядка 9 – 10 месяцев. Вторичный рынок не подвержен перегревам. По прогнозам, цена на нее не будет снижаться и будет стабилизирована до 2022 года.

«Что касается загородной недвижимости – это очень сложный с точки зрения дифференциации сегмент, потому что это индивидуальное домостроение или отдельные участки. Цены на участки и дома в черте города отличаются от тех объектов, которые расположены в радиусе 50 – 70 км от Перми. Цена земли может начинаться от 10 – 15 тыс. руб. за сотку и заканчиваться 300 – 500 тыс. руб. И это не предел», – говорит Регина Давлетшина.

Загородная недвижимость не потянется за квартирами. Для роста цен нет экономических и финансовых предпосылок. Возможно, будет коррекция цен вслед за ростом стройматериалов, говорят эксперты.

Независимый эксперт в сфере недвижимости Надежда Ахметова, напротив, говорит, что спроса на ИЖС сейчас нет. Люди интересуются земельными участками, но крупных покупок не делают.

«Сейчас предложений на рынке намного больше, чем покупателей. Просто за участок платить никто не готов. Что касается заявок на уже построенные дома – они есть. Однако предложений очень мало. Кроме того, цены на дома от юридических лиц высокие, но их все равно будут покупать», – говорит Надежда Ахметова.

Сейчас банки ввели ипотеку под 6% на строительство дома. Эксперт считает, что это сможет подстегнуть спрос на ИЖС.

Источник информации: <https://perm.rbc.ru/perm/freenews/623b0d6d9a79474fa06031f5>

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки.

Объектом оценки является рыночная (справедливая) стоимость земельных участков, которые относятся к категории земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности.

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

Таким образом в рамках проводимого анализа рассматривался следующий сегмент:

- земельные участки, категории земель земли населенных пунктов и земли промышленности, расположенные в Пермском крае.

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

значений цен.

В целом, Анализ соответствующих сегментов рынка коммерческой недвижимости на момент оценки показал, что этот сегмент рынка развит. Согласно ФСО №7: «...Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта», Оценщик расширил интервал поиска аналогичных объектов. В результате были получены следующие предложения по сопоставимым с оцениваемыми объектам. Данные по предложениям представлены в нижеследующих таблицах. Источник информации: сайт www.avito.ru. <https://www.domofond.ru/>.

Таблица 11.1-11.6 Сведения о продаже сопоставимых объектов недвижимости для объектов оценки

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Текст объявления	Источник информации
1	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Кирбинское сельское поселение, с. Кирби	447 820,00	350 000 000,00	781,56	06.02.2022	Тип объявления Продам Категория земель Земли С/Х назначения Вид права Собственность Площадь 447820 Город на расстоянии 10 Земельный участок сельскохозяйственного назначения, на стадии перевода в земли промышленности. Адрес: РТ, Лаишевский район, с.Кирби. Общая площадь 447820 кв.м. Рельеф ровный, в собственности. Коммуникации недалеко от участка.	https://tatarstan.kupiprodai.ru/realt/y/kazan_zemlya_prodayu_zemeln_yy_uchastokadres_rt_laishevskiy_rayon_skirbi_4444436
2	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, п. Столбище	354 280,00	280 000 000,00	790,34	02.03.2022	Тип объявления Продам Категория земель Земли С/Х назначения Вид права Собственность Площадь 354280 Продам участок 35,428 Га. рядом с п.Столбище, земля сельскохозяйственного назначения с категорией земли поселений, подходит под бизнес. Участок ровный. Газ примерно- 500м., электричество - 300 м. В собственности.	https://tatarstan.kupiprodai.ru/realt/y/kazan_zemlya_prodam_uchastok_35428_ga_ryadom_s_stolbisch_e_5921290
3	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, с. Малые Кабаны	1 104 870,00	900 000 000,00	814,58	26.02.2022	Тип объявления Продам Категория земель Земли С/Х назначения. Вид права Собственность. Площадь 1104870. Продам отличный участок 1 104 870 кв.м. в Лаишевском районе с.Малые Кабаны, для организации коттеджного поселка, документы с изменением категории сельскохозяйственного назначения на земли населенных пунктов поданы, на выходе, ждем. Участок в собственности юлее 5 лет. Электричество и газ недалеко, примерно 700-900 м. При встрече и осмотре обсудить можно возможность торга.	https://tatarstan.kupiprodai.ru/realt/y/kazan_zemlya_prodam_otlichny_y_uchastok_1_104_870_kv_m_v_laimshevskom_rayone_s_malye_kabany_5910472

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Текст объявления	Источник информации
1	Краснодарский край, Северский р-н, Северское сельское поселение	200 000,00	50 000 000,00	250,00	20.08.2022	Продаю земельный участок СХ назначения, для сельскохозяйственного производства. Участок находится вдоль трассы, прилегает к границам Северского поселения. Длина 1200м, глубина 152м. Общая площадь 20 га, нарезан на участки поменьше: от 23 соток до 3, 2 га, можем выделить столько, сколько вам нужно. В настоящее время сдаем в аренду, засеян пшеницей. Возможна продажа частями.	https://www.avito.ru/severskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_20_ga_snt_dnp_2528228816
2	Краснодарский край, станица Северская, Северская	12 000,00	5 600 000,00	466,67	19.08.2022	Продам участок 1.2 га. Земли населенных пунктов. Интересующие вопросы по телефону. Возможно межевание на участки.	https://www.domofond.ru/uchastok_zemli-na-prodazhu-severskaya-5106005836
3	Краснодарский край, Северский р-н, пос. городского типа Афицкий	42 800,00	10 000 000,00	233,64	08.09.2022	Отличные подъездные пути, расстояние до Краснодара около 20 км. Земли сельскохозяйственного назначения. 23:26:0201000:365. Цена за весь участок	https://www.avito.ru/afipskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_428ga_snt_dnp_2196885956

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Текст объявления	Источник информации
1	Ростовская область, Зерноградский район, поселок Экспериментальный	5 000,00	1 100 000,00	220,00	06.09.2022	кпродам участок садовый 0,5 гектара вдоль трассы Ростов-Ставрополь 53 км Зерноградский район п.Экспериментальный коммуникации имеются рядом с участком, кад номер 61:12:0601401:559 На участке можно строить жилые дома , Ижс , садовые дома, теплицы, подсобное хозяйство, возможен обмен на земельную долю, пай , участок с/х назначения предложения пишите Дача , ижс , садовый участок , пай земельный , доля земельная	https://www.domofond.ru/uchastok zemli-na-prodazhu-zernograd-172586624
2	Ростовская область, Азовский район, хутор Ельбузд, ул.Степная	46 500,00	7 440 000,00	160,00	03.09.2022	Продаётся земельный участок с кадастровым номером 61:01:0041301:227, на трассе М4 в 40 км от г. Ростов-на-Дону. Участок расположен возле населённого пункта хутор Ельбузд, рядом с заправкой Газпром. К участку ведут две асфальтированные дороги: с трассы М4 и через эстакаду, разворот так же на М4. Есть подстанция 150 кВт. Участок относится к зоне Т (Транспортной инфраструктуры).	https://www.domofond.ru/uchastok zemli-na-prodazhu-samarskoe-5462842677
3	Ростовская область, Аксайский район, хутор Истомино, ул/ Мичурина	25 005,00	3 990 000,00	159,57	28.08.2022	Здравствуйте! Срочная продажа! Я единственный собственник, документы в полном порядке и на руках. (Нет залогов, кредитов, ограничений, обременений и т.д.) Продаю индивидуальный, самый жирный участок на въезде. х Истомино - удачное расположение между тремя городами (20мин до г Ростов-на-Дону, Аксай, Батайск) общая площадь 250 соток, в 100м от центральной улицы (свой заезд) Мелководный водоем на территории (идеален под развод раков). Фото все реальные. Рядом магазины, школа, д.сад. Ходит общественный транспорт. Можно строиться, жить или просто разводить раков. Низкая кадастровая стоимость - налог не превышает 500-700р в год. Цена за 1 сотку в этом районе от +70тр (не путать с дачами ДНТ, где нет газа, нет дорог, нет водоснабжения - даже в перспективе!) Моё предложение - 16тр за 1сотку, целиком! (Срочно) Зарастает травой и камышом, заниматься фермерством, стройкой - нет сил, времени и желания. Мне этот участок просто не нужен! Только целиком, обмен только на деньги! (КОМБАЙНЫ, СТАРЫЕ ФИНИКИ, МУТНЫЕ МЕРСЫ - НЕ НУЖНЫ СОВСЕМ Мне деньги для моего маленького "дела" с электроникой, а вам перспективный участок, который приумножит ваши вложения (ну или как минимум сохранит)! Не упустите! Кадастровый номер земельного участка: 61:02:0600021:1608 # продажа купить пруд озеро водоём участок земля недвижимость хутор Истомино хут х Ленина ростовская область ро Советская Россия Атлантик-Пак Атлантик разводить раков раки ферма	https://www.domofond.ru/uchastok zemli-na-prodazhu-bataysk-3712771374

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Текст объявления	Источник информации
1	Брянский район, Глинисhevское сельское поселение, д.Севрюково,ул.Луговая	4 100,00	700 000,00	170,73	31.08.2022	Продаётся ровный участок. Межевание проведено и точки выставлены. Переводить под ИЖС не нужно, можно строиться. Газ, свет по участку. Хороший подъезд с двух сторон. Рядом жилые дома, соседи активно строятся. Недалеко родник. Тихое и очень живописное место.	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-glinishevo-5526471865
2	Брянский район, Отраденское сельское поселение	42 000,00	8 500 000,00	202,38	22.08.2022	Земельный участок 42000 кв.м. Категория сельскохозяйственного назначения	https://www.domofond.ru/uchastok

	ние, с. Отрадное					Кадастровый номер 32:02:320108:329	okzemli-na-prodazhu-bryansk-3794384844
3	Брянский район, Супоневское сельское поселение, с.Супонево	5 200,00	1 000 000,00	192,31	23.08.2022	Продается участок ЛПХ 1,06 гектара в д. Антоновка Брянского района (рядом с Супонево). Участок ровный, правильной прямоугольной формы, прошел межевание. Есть возможность подведения коммуникаций - газ и свет в 100 метрах. Граничит с таким же участком 1,06 Га, есть возможность выкупа одновременно двух участков. Один собственник, документы на руках, быстрый выход на сделку. Оказываем полное юридическое сопровождение на всех этапах сделки. Если заинтересовало предложение, звоните прямо сейчас, ответу на все вопросы! Номер в базе: 6981211. Район: Антоновка д.. Покупайте недвижимость с нами! Защитим Вашу сделку, своими деньгами! Только компания Этажи, гарантирует юридическую и финансовую защиту клиентов. Выдается гарантийный сертификат по завершению сделки купли-продажи!	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-bryansk-5280754733

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Текст объявления	Источник информации
1	Волгоградская область, Волжский	12 900,00	12 900 000,00	1 000,00	17.08.2022	 Замечательное предложение в черте города Волжский, по пути в поселок Киляковка! Уникальное в своем роде место, в котором гармонично сочетается комфорт и природа! Земля в собственности у физического лица. Участок общей площадью 12900 кв м разделен на части: 1200 кв м, 1227 кв м, 1611 кв м, 4475 кв м, 4387 кв м, поверхность участка ровная. Находится не в водоохранной зоне. Участок очень удачно расположен рядом с пологим автомобильным спуском к реке Ахтуба. С территории участка открывается невероятно красивый вид на город Волжский! Газ, вода и интернет проложены по границе участка, техусловия по свету на 100 кВт. Разнообразные виды разрешенного использования от мест для занятия спортом, туристического обслуживания до земельных участков общего пользования, позволяет реализовать самые смелые бизнес-планы. В дальнейшем, при желании, земля может быть переведена в ИЖС. В настоящий момент категория земель-земли населенных пунктов, виды разрешенного использования для производства сельскохозяйственной продукции.  Дорога заасфальтирована вдоль всего участка на протяжении 273 метров! Общественный транспорт-маршрутки. До проспекта Ленина г. Волжский одна минута пешком.  Поблизости разнообразные магазины, в том числе большой «Магнит», «Лента», «Пятерочка», «Почта», авто-салоны, салоны красоты, аптеки, медицинский центр «Диалейн», аква-парк!  Партнерам бонус! Один взрослый собственник! Рассмотрим варианты обмена на ликвидную недвижимость. Чистая продажа!  Звоните, с удовольствием покажу вам этот замечательный участок! Агентство недвижимости «ДИРЕКТ». Поможем купить, продать, обменять недвижимость, одобрить ипотеку, сделать оценку недвижимости! Звоните! Буду рада видеть Вас моим клиентом!	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-volzhskiy-5018373915
2	Волгоградская область, Новоаннинский район, Р-	5 582,00	8 000 000,00	1 433,18	14.08.2022	719 км. трассы Москва-Волгоград Уникальное предложение. Предлагаем вашему вниманию участок: общей площадью 5 582 кв.м. Объект	https://www.domofond.ru/uchastok

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Текст объявления	Источник информации
	22 Каспий, 719-й километр					расположен рядом с трассой Р22 "Каспий"- бывшая дорога М6. До города Волгоград 288 км. Перспективное месторасположение. Очень оживлённая и загруженная круглый год автотранспортом дорога. Данная локация, местонахождения участка, отлично подойдёт под размещение: (АЗС, объектов дорожного сервиса, стоянки транспорта, пункта технического обслуживания, для возведения производственно-складского комплекса). Участок не застроен, площадка полностью готова к использованию.	zemli-na-prodazhu-novoanninskiy-5520666266
3	Волгоградская область, Среднеахтубинский район, Краснослободск, жилой комплекс Букатин Луг	11 000,00	8 850 000,00	804,55	05.09.2022	Продаётся ровный участок, площадь 1 га 100 сот. Документы готовы, один собственник. Рядом с Ост. 174 маршрутки. Рядом столбы освещения. Скважины на воду проверены, вода хорошая, питьевая, газ до каждого участка бесплатно по госпрограмме. Фото будут позже.	https://www.domofond.ru/uchastok zemli-na-prodazhu-krasnoslobodsk-5525524257

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Источник информации
1	РТ, Лаишевский район, д.Тарлыши	1 100	3 200 000	2 909	2022 г.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot._izhs_1774790565
2	РТ, Лаишевский район с. Малые Кабаны	1 000	3 000 000	3 000	2022 г.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_2228657870
3	Республика Татарстан, Казань, коттеджный пос. Лесная поляна	820	2 999 000	3 657	2022 г.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_82sot._izhs_2509060730
4	с. Усады, Лаишевского района	700	2 100 000	3 000	2022 г.	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-5236955270

Анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

Основными ценообразующими факторами, влияющими на стоимость недвижимости, являются:

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

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

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

1-й уровень

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

2-й уровень

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

3-й уровень

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

- архитектурно-строительные;
- финансово-эксплуатационные.

Факторы, влияющие на стоимость недвижимости

Факторы влияния	Учитываемые факторы
1-й уровень (страна)	
Экономические	
Налоги в области недвижимости; обеспеченность населения объектами общественного назначения; финансирование строительства; уровень жизни населения	Состояние и перспективы строительства и реконструкции; предложение; спрос; рынок недвижимости
Социальные	
Свободное время; структура населения;	Семейность; плотность заселения; рынок недвижимости
уровень образования и культуры населения, потребности	
Физические	
Экология; природные ресурсы;	Технологические решения в области землепользования; геодезические; топографические
географические; сейсмические	
Политические	
Законодательство об ипотеке; законодательство в области строительства; налоговое законодательство; законы о собственности; законы об операциях с недвижимостью; законы в области экологии	Зонирование территорий; закон о залоге; закон о кредитной политике; кадастры; правовое регулирование риэлтерской и оценочной деятельности; политическая стабильность
2-й уровень (город, район)	
Местоположение	
Транспортная доступность; наличие объектов соцкульты; пешеходная доступность	Размещение объектов в плане города (района); наличие и состояние коммуникации; примыкающее окружение

Факторы влияния	Учитываемые факторы
Физические характеристики	
Физические параметры; функциональная пригодность и использование	Состояние недвижимости; привлекательность, комфорт; качество строительства и эксплуатации
Условия продаж	
Залоги и заллады; особые условия сделок	Мотивы продавцов и покупателей
Временные факторы	
Дата оценки	Дата известных сделок по аналогам
Условия финансирования	
Сроки кредитования; процентные ставки	Условия выделения средств
3-й уровень (здание)	
Архитектурно-строительные	
Объемно - планировочные показатели	-
Финансово-эксплуатационные	
Доходы	Эксплуатационные расходы; стоимость строительства

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

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

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

Ценообразующие факторы и обоснование их значений³

Наименование	Значение	
Скидка на торг	Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка, условий продажи и ликвидности объекта. Скидки предоставляются как процентные, так и фиксированные; их можно разделить на инвестиционные, сезонные, рекламные, индивидуальные, отложенная скидка (рассрочка платежей).	
	Анализируя ситуацию на рынке недвижимости, Оценщик выявил, что реальные сделки по купле-продаже объектов несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные перекупщиков-продавцов. Однако, в ряде случаев, цена оферты и цена сделки могут совпадать. Значительное влияние на величину скидки оказывает ликвидность оцениваемого объекта на данном рынке.	
	Наименование	Диапазон, %
	Офисно-торговые объекты	0-20
	Производственно-складские объекты	0-30
	Земельные участки под ИЖС	0-20
	Земельные участки под коммерческие объекты	0-25
	Земельные участки под производственно-складское назначение	0-30
	Земельные участки сельхозназначения	0-35
Местоположение	Поправка на местоположение вносится в том случае, если местоположение сопоставимого объекта и оцениваемого существенно различаются. Существенными различиями являются: удаленность от областного, районного центра, от центра поселка, в котором расположен объект, удобство подъезда, спрос на объекты недвижимости. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 40%.	
Физические характеристики	Физические характеристики определяют полезность (а, следовательно, и стоимость, впрочем, как и величину арендной платы) самого объектов оценки. Перечень физических характеристик разнообразен – возраст, архитектура зданий, форма, как земельного участка, так и самого здания, наличие или отсутствие отдельного входа, подъездных путей, стоянок для транспорта и т.д. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 60%.	

³ <http://xn--35-9kcpplugas2eye.xn--p1ai/poleznaya-informaciya>

Наименование	Значение
Размер объекта	Выявлено, что при прочих равных условиях, объекты, имеющие оптимальные площади для платежеспособных покупателей для данного населенного пункта, продаются по цене, превышающей цены больших объектов, величина данной корректировки для сопоставимых объектов составляет до 40%.
Техническое состояние	При анализе технического состояния учитывается год постройки, качество строительства, степень износа. На основе данных, размещенных на сайтах строительных компаний, а также из бесед с сотрудниками ремонтно-строительных организаций, диапазон корректировок на техническое состояние и уровень отделки помещений колеблется от 0 до 50%.
Этаж расположения объекта недвижимости	При анализе влияния этажа расположения объекта учитывается его влияние на стоимость единицы площади объекта. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 50% от стоимости.
Строительная характеристика объекта	Корректировка на строительную характеристику (капитальность зданий) объектов вносится в соответствии со степенью влияния материала стен на стоимость объектов. Размер корректировок составляет до 40% от стоимости.
Инженерные коммуникации	Наличие коммуникаций увеличивает стоимость объекта до 50%, в случае отсутствия одного или нескольких видов благоустройства у сопоставимого объекта.
Передаваемые права собственности	Дело в том, что юрисдикция объектов играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи, т.е. введение тех или иных ограничений на право собственности объективно снижает стоимость объектов экспертизы, а, соответственно, и цену продажи. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.
Условия финансовых расчетов при приобретении объектов	Сделки купли-продажи в аспекте финансовых расчетов могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных: - расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи; - получение покупателем кредита у финансовой структуры для приобретения объектов недвижимости; - рассрочка платежа, предоставляемая продавцом покупателю. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.
Условия продажи	Свободная или принудительная продажа. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 20%.
Условия арендных отношений	Договора аренды в аспекте содержания и эксплуатации имущества могут иметь различные варианты, из которых можно выделить два основных:
	- Арендатор оплачивает все расходы по эксплуатации и содержанию имущества отдельно от арендной платы;
	- Оплата расходов по эксплуатации и содержанию имущества входит в арендную плату. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.

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

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости⁴

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

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

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

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

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

К первому уровню относятся следующие 4 группы факторов:

социальные:

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

⁴ Источник информации: <http://subschet.ru/>

др.;

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

экономические:

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

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

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

физические:

- экология;
- сейсмические факторы.

политические (административные):

- политическая стабильность, безопасность;
- налоговая политика, финансовая политика, предоставление разного рода льгот;
- зонирование: запретительное, ограничительное или либеральное;
- строительные нормы и правила: ограничительные или либеральные;
- услуги муниципальных служб: дороги, благоустройство, инженерное оборудование, общественный транспорт, школы, противопожарная служба;
- наличие и совершенство законодательства (об ипотеке, о собственности, об операциях с недвижимостью, в области экологии, о залоге, в области строительства, о кредитной политике и др.), лицензирование риэлтерской и оценочной деятельности.

Ко второму уровню относятся следующие факторы:

местоположение:

- по отношению к деловому центру, местам приложения труда, жилым территориям, автодороге, железной дороге, побережью, зеленым массивам, коммунальным учреждениям (свалкам и т.п.);
- наличие и состояние коммуникаций;
- наличие объектов социально-культурного назначения;
- размещение объектов в плане города (района), примыкающее окружение.

условия продаж:

- особые условия сделок; мотивы продавцов и покупателей
- условия финансирования: сроки кредитования; процентные ставки; условия выделения средств.

К третьему уровню относятся следующие факторы:

физические характеристики:

- физические параметры: площадь, размеры, форма, материал постройки, год постройки или реконструкции, этаж и др.;
- качество строительства и эксплуатации;
- наличие коммунальных услуг;
- функциональная пригодность;
- привлекательность, комфорт.

архитектурно-строительные:

- стиль, планировка, конструкции и т. д.;
- объемно-планировочные показатели и др.

финансово-эксплуатационные:

- эксплуатационные расходы;
- доходы, генерируемые объектом недвижимости.

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

- Местоположение;
- Площадь построек;
- Состояние зданий;
- Площадь прилегающего земельного участка;

12. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Для определения рыночной стоимости недвижимого имущества, прежде всего, необходимо определить возможные пути его использования и выбрать наиболее эффективные из них.

Наиболее эффективное использование (далее по тексту - НЭИ) представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано. Однако следует отметить, что анализ НЭИ не является абсолютным. Оно лишь отражает мнение Исполнителя в отношении наиболее эффективного использования собственности, исходя из анализа существующих рыночных условий и того объема информации, которым владеет Исполнитель.

Понятие АНЭИ, применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования Объекта обеспечивает максимально высокую текущую стоимость. Таким образом, вариант наиболее эффективного использования должен отвечать четырем критериям: -юридической допустимости;

- физической осуществимости;
- финансовой обеспеченности;
- максимальной продуктивности.

Физически возможные варианты использования.

На дату оценки помещения не используются. Однако, объемно-планировочное решение, техническое и физическое состояние делает физически возможным использование объекта оценки как административного в широком понимании, т.е. в соответствии с функциональным назначением.

Законодательно разрешенное использование

На дату оценки функционирование объекта не нарушало никакие имеющиеся законодательные ограничения. Вариант реконструкции объекта не рассматривается.

Варианты использования, приносящие прибыль.

Из всех физически возможных и законодательно разрешенных вариантов использования объекта, выбираются такие варианты использования, которые обеспечивают необходимую величину прибыли.

Финансово целесообразное и максимально продуктивное использование.

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность, из всех физически и законодательно возможных вариантов при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием имеющихся объектов оценки.

Критерием максимальной эффективности является положительный возврат инвестируемого капитала, т. е. возврат равный или больший расходов на компенсацию затрат на содержание, финансовых обязательств и возврата самого капитала. В большей степени финансовая осуществимость зависит от соотношения спроса и предложения и местоположения, которые определяют такие характеристики, как валовой доход, операционные расходы, потери и т.д. Величина чистого операционного дохода допустимого варианта использования должна удовлетворять требуемой норме возврата.

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта⁵.

ВЫВОДЫ НЭИ

Принимая во внимание расположение объекта, его правовой режим, физические характеристики, текущее состояние, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным вариантом использования оцениваемых объектов является его использование в соответствии с видом разрешенного использования.

Данный факт выражает лишь мнение Оценщика, а не безусловный факт. Фактическое использование объекта оценки может отличаться от рекомендуемого.

⁵ Федеральные стандарты оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденные приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611

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

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

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

13.1. Порядок проведения оценочных работ

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

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

13.2. Обзор подходов к оценке

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

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

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

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

13.3. Подходы к оценке имущества

13.3.1. Доходный подход

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки (п.13 ФСО №1).

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

исследовать способность Объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также

доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Вывод: в процессе настоящей оценки доходный подход не применялся. Против использования доходного подхода, как некорректного в данной ситуации, у Оценщика есть несколько аргументов. Прежде всего – это информация, полученная от Заказчика, что земельный участок будет использоваться исключительно для ведения личного подсобного хозяйства, т.е. будущий собственник не планирует сдавать его в аренду с целью извлечения дохода.

Во-вторых, несмотря на существующий развитый рынок аренды жилья, он продолжает в основном оставаться «чёрным». Договора аренды в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования, Оценщик посчитал невозможным. Поэтому доходный подход был исключен из расчётов.

13.3.2. Затратный подход

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

Стоимость объекта определяется разницей между стоимостью нового строительства (стоимостью воспроизводства или стоимостью замещения) и потерей стоимости за счет накопленного износа.

Стоимость воспроизводства объекта определяется расходами в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурно-планировочных решений и строительных конструкций и материалов. Стоимость замещения – это стоимость строительства нового объекта, аналогичного оцениваемому, с эквивалентным функциональным назначением, для которого допускается применение конструктивных решений и материалов взамен устаревших, использованных в оцениваемом объекте.

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

$$PC = CZ + C_{в/з} \times (I - И),$$

где:

PC – рыночная стоимость объекта недвижимости;

CZ – стоимость прав на земельный участок;

C_{в/з} – стоимость воспроизводства или замещения улучшений земельного участка (здания, сооружения), без учета износа;

И – накопленный износ улучшений земельного участка (здания, сооружения);

Последовательность расчетов стоимости на основе затратного подхода можно представить следующим образом:

1. Определение рыночной стоимости земельного участка;
 2. Определение полной стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка;
 3. Определение потерь стоимости в результате накопленного износа улучшений земельного участка.
- Результатом является стоимость, рассчитанная на основе затратного подхода.

Определение полной стоимости воспроизводства (замещения) зданий, сооружений.

Существуют четыре способа расчета восстановительной стоимости или стоимости замещения:

1. Метод количественного анализа.
2. Поэлементный способ расчета (метод учета затрат по укрупненным конструктивным элементам).
3. Метод сравнительной единицы.
4. Индексный метод.

Метод количественного анализа заключается в составлении смет затрат на все виды работ, необходимых для строительства отдельных конструктивных элементов объекта и объекта в целом: затраты труда, материалов, средств механизации работ. К этим затратам необходимо добавить накладные затраты и прибыль застройщика, а также затраты по проектированию, строительству, приобретению и монтажу оборудования, необходимые для воспроизводства оцениваемых улучшений. Метод количественного анализа наиболее точный, но и наиболее трудоемкий. Для его применения требуются высокая квалификация оценщика и большой опыт в составлении строительных смет.

Поэлементный способ расчета представляет собой модификацию количественного метода, но он

гораздо менее трудоемок, так как основан на использовании не единичных, а укрупненных сметных норм и расценок. В качестве единиц измерения стоимости принимают наиболее характерные показатели конструктивных элементов (1 куб. м кирпичной кладки, 1 кв. м кровельных покрытий и т.п.).

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового здания (сооружения). Сущность метода состоит в том, что для оцениваемого объекта подбирают объект - аналог, сходный с оцениваемым по конструктивным характеристикам, используемым материалам и технологии изготовления. Затем стоимость единицы измерения объекта - аналога (1 куб. м, 1 кв. м и т.п.) умножается на число единиц оцениваемого объекта. Это наиболее простой способ оценки объекта недвижимости и широко применяемый оценщиками, особенно при проведении переоценки основных фондов предприятий.

Индексный метод заключается в определении восстановительной стоимости оцениваемого объекта путем умножения балансовой стоимости на соответствующий индекс переоценки. Индексы для переоценки основных фондов утверждаются Госкомстатом России и периодически публикуются в печати.

Определение величины износа.

При затратном подходе определение износа используется для того, чтобы учесть различия в характеристиках нового объекта и реально оцениваемого объекта недвижимости. Учет износа объекта — это своего рода корректировка стоимости вновь воспроизведенного здания для определения стоимости оцениваемого объекта.

В зависимости от факторов снижения стоимости недвижимости износ подразделяется на физический, функциональный и внешний (экономический).

✓ *Физический износ* – отражает изменения физических свойств объекта недвижимости со временем (например, дефекты конструктивных элементов). Физический износ бывает двух типов: первый возникает под воздействием эксплуатационных факторов, второй - под воздействием естественных и природных факторов.

Существуют четыре основных метода расчета физического износа:

- экспертный;
- нормативный (или бухгалтерский);
- стоимостный;
- метод расчета срока жизни здания.

Самым точным и наиболее трудоемким способом является *экспертный*. Он предполагает создание дефектной ведомости и определение процента износа всех конструктивных элементов здания или сооружения.

Нормативный метод расчета физического износа основан на использовании Единых норм амортизационных отчислений. Эти нормы даются на полное восстановление первоначальной стоимости, а в расчет также включаются нормы амортизационных отчислений на капитальный ремонт и модернизацию зданий и сооружений.

Стоимостный метод заключается в определении затрат на восстановление элементов зданий и сооружений. В данном случае путем осмотра определяется процент износа каждого элемента здания, который затем переводится в стоимостном выражении.

Метод расчета срока жизни зданий базируется на экспертизе строений оцениваемого объекта и предположении, что эффективный возраст объекта (возраст, который соответствует физическому состоянию объекта и учитывает возможность его приобретения) так относится к типичному сроку экономической жизни (время, в течение которого объект может приносить прибыль), как накопленный износ к текущей восстановительной стоимости.

✓ *Функциональный износ* – это потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам: с позиций его функциональной полезности, по архитектурно - эстетическим, объемно - планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам.

Функциональный износ может быть устранимым и неустраимым. Если дополнительно полученная стоимость превышает затраты на восстановление, то функциональный износ - устранимый. Элементом устранимого функционального износа можно считать отсутствие камина, затраты на установку которого перекрываются увеличением доходности и рыночной стоимости недвижимости. Величина *устраимого износа* определяется как разница между потенциальной стоимостью здания на момент его оценки с

обновленными элементами и его же стоимостью на дату оценки без обновленных элементов. К *неустраняемому функциональному износу* относится уменьшение стоимости из-за факторов, связанных как с недостатком, так и избытком качественных характеристик здания.

Величина износа, связанного с недостатком качественных характеристик, вычисляется как сумма потерь от арендной платы при сдаче в аренду объекта недвижимости, умноженная на мультипликатор валовой рентной платы, характерный для данного вида недвижимости. Величина износа, связанного с избытком качественных характеристик - это убыток от установки элемента, связанного с избыточными потребительскими качествами здания.

✓ *Внешний износ (экономическое устаревание)* – это потеря в стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономический износ может быть вызван целым рядом причин, например общеэкономическими, внутриотраслевыми, правовыми изменениями или изменениями, относящимися к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям. Внешний (экономический) износ в большинстве случаев неустраним.

Поскольку любой объект может подвергаться одновременно разным видам износа, то при оценке учитывается совокупный износ.

Совокупный (накопленный) износ объекта оценки определяется как сумма потерь стоимости под воздействием всех факторов устаревания (износа) по соотношению:

$$И = I - (1 - И_{\text{физ}}) * (1 - И_{\text{функ}}) * (1 - И_{\text{вн}})$$

13.3.3. Сравнительный подход

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

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ Объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Вывод: По мнению Оценщика, возможным подходом к оценке земельного участка из трёх существующих можно считать сравнительный подход, который в силу хорошо развитой системы информационного обеспечения даёт наиболее объективные результаты. Таким образом, в рамках настоящей оценки использован один подход: сравнительный.

Таким образом в рамках данной оценки земельного участка был применен сравнительный подход (метод прямого сравнения продаж)

14. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Сравнительный (рыночный) подход — это методический принцип определения стоимости путем выбора аналогов, для которых известны наиболее вероятные цены, сравнения объекта оценки с аналогами и установления различий между ними, внесения корректировок в цены аналогов и формулирования заключения о стоимости оцениваемого объекта исходя из скорректированных цен аналогов.

Это принцип определения стоимости, заключающийся в анализе цен на объекты, аналогичные оцениваемому объекту. При этом исходят из правила замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект. Поэтому цены на аналогичные объекты служат отправной информацией для расчета стоимости данного объекта.

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

Сравнительный подход - совокупность методов, основанных на сравнении Объекта оценки с объектами-аналогами Объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. При этом руководствуются принципом замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект. Отсюда следует, что методы сравнительного подхода позволяют определить стоимость замещения. В зависимости от полноты собранной информации выбирают тот или иной практический метод оценки. Сравнительный подход к оценке недвижимого имущества реализуется в следующих методах:

- прямого сравнения с аналогичным объектом;
- направленных качественных корректировок;
- расчета по корреляционно-регрессионным моделям полезностного типа.

Обеспеченность информацией об объектах сравнения влияет на выбор метода расчета стоимости. Если удастся найти близкий или практически идентичный аналог, то применяют метод прямого сравнения; если находят конструктивно подобные аналоги, то используют методы расчета по удельным показателям или корреляционно-регрессионным моделям. Руководствуясь положением ФСО № 1 о том, что Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки при применении каждого из подходов, Оценщик, исходя из объема информации о технических характеристиках здания, предоставленной Заказчиком, для расчета рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода определил метод прямого сравнительного анализа продаж.

Метод прямого сравнительного анализа продаж в рамках сравнительного подхода

Данный подход к оценке стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Для того, чтобы применить прямой подход сопоставимых продаж, оценщик использует ряд принципов оценки, включая принцип замещения, который гласит, что стоимость недвижимости, которую имеют объекты – заменители на рынке, обычно устанавливается исходя из затрат на приобретение «равно желаемого объекта – заменителя».

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравниваемой полезности.
- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

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

объектами недвижимости.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- передаваемые права;
- условия сделки;
- условия финансирования;
- местоположение и окружение;
- функциональное назначение, текущее использование, права иных лиц на объект оценки;
- физические характеристики (площадь, этажность и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

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

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

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу.

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

Применение метода прямого сравнительного анализа продаж:

1. Выбор района с развитым рынком

Рынок недвижимости Пермского края относится к развитым рынкам. В целях оценки Исполнителем анализировалась доступная Оценщику совокупность аналогов. Анализ соответствующего сегмента рынка недвижимости проведен в Разделе «Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов». В дальнейших расчетах использовалась информация по определенному в разделе «Анализ рынка...» сегменту рынка объекта оценки, где имелись предложения по продаже земельных участков сопоставимых с оцениваемым.

2. Выбор объектов аналогов.

По результатам анализа соответствующего сегмента рынка Исполнителем были отобраны предложения по продаже земельных участков, датированных январем 2022г. - сентябрем 2022 года., поскольку дата оценки 8 сентября 2022 года.

Из всей приведенной в разделе «Анализ рынка...» рыночной выборки сопоставимых объектов Оценщиком были выбраны аналоги наиболее схожие по критерию совпадения ВРИ, близости даты, полноты информации, отсутствия дополнительных улучшений и обременений.

3. Выбор единицы сравнения.

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

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

4. Выбор параметров сравнения.

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

Выбранные объекты-аналоги расположены в черте города Казань, это земельные участки свободные от застройки, категория земель - земли населенных пунктов, функциональное назначение – строительство объектов коммерческой недвижимости. Поскольку объект оценки имеет разрешенное использование под торговое здание, т.е. в широком смысле под строительство объектов нежилого непроизводственного назначения, в состав сопоставимых объектов были включены объекты с сопоставимым назначением.

Традиционно при оценке земельных участков корректировка проводится по следующим **параметрам (элементам сравнения)**:

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

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

После каждой корректировки цена продажи сравниваемого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам). Допустимы корректировки как в процентах, так и в денежных суммах.

Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов.

Корректировки по первой группе элементов сравнения

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

К первой группе корректировок относятся корректировки:

На передаваемое право. Корректировка проводится в соответствии с тем, как отличаются переданные (передаваемые) права на объекты недвижимости – объект оценки и аналоги. Учитывая, что объект и аналоги имеют одинаковые права, поправка не вносилась.

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

Условия сделки. Корректировка подразумевает снижение стоимости аналога при условии, что цена аналога является ценой предложения. Скидка на торг определена на основании «Справочника оценщика недвижимости-2020. Земельные участки» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2020г. Корректировка для объектов-аналогов, а именно земельных участков под производственную деятельность, принята из доверительного интервала неактивного рынка 16,7%.

рынка 13,7 %.

Таблица 417

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
1. Земельные участки под индустриальную застройку	19,9%	16,7% 23,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	17,2%	13,8% 20,7%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	24,1%	21,3% 27,0%
4.1. Земельные участки под МЖС	19,2%	15,2% 23,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	16,6%	13,0% 20,1%
5. Земельные участки под объекты рекреации	21,0%	19,0% 22,9%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	19,1%	16,1% 22,2%

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

Корректировки по второй группе элементов сравнения

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

Необходимо отметить, что корректировки проводились только по элементам, различающимся у рассматриваемого объекта и объектов-аналогов.

Расположение в населенном пункте. Объект -оценки и объекты -аналоги расположены в одном районе, территориально близки и имеют схожие локальные характеристики. Корректировка определялась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2020. Земельные участки» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2020г..

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дороговому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Центр города	1.00	1.00	1.00
Центры деловой активности	0.86	0.85	0.88
Зоны автомагистралей	0.80	0.79	0.82
Индивидуальные жилые дома	0.75	0.74	0.77
Многоквартирная жилая застройка	0.77	0.75	0.79
Окраины города, промзоны	0.75	0.73	0.77

Статус населенного пункта. Местоположение – наиболее значимый фактор, при определении стоимости земельного участка. В каждом регионе могут быть свои критерии, по которым тот или иной район области может быть отнесен к дорогим или более дешевым.

Интервал значений принят на основании рекомендаций «Справочника оценщика недвижимости «Земельные участки. Корректирующие коэффициенты и скидки» под ред. Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2020 г.:

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,80	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,69	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,58	0,63
Прочие населенные пункты	0,49	0,46	0,52

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

Интервал значений принят на основании рекомендаций «Справочника оценщика недвижимости «Земельные участки. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2020г.

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,24	1,42	1,59	1,66
	1500-3000	0,81	1,00	1,15	1,29	1,35
	3000-6000	0,70	0,87	1,00	1,12	1,17
	6000-10000	0,63	0,78	0,89	1,00	1,05
	>10000	0,60	0,74	0,85	0,95	1,00

На снос ветхих зданий, строений и сооружений. Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов. (Интервал значений принят на основании рекомендаций Исследования Ассоциации Некоммерческой Организации «Статриелт» по состоянию на

01.07.2022г.⁶⁾:

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,84	1,02	0,94

Благоустройство и дорожная инфраструктура. Исследование рынков земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия или отсутствия благоустройства и дорожной инфраструктуры для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации и вполне устойчива по времени действия. (Интервал значений принят на основании рекомендаций Исследования Ассоциации Некоммерческой Организации «Статриелт» по состоянию на 01.07.2022г.⁷⁾:

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные			1,00
2	при наличии только одного из видов благоустройства:			
3	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,06	1,19	1,12
4	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,00	1,17	1,08
5	Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой, смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью. - для участков производственного и складского назначения	1,06	1,26	1,15
6	Огражденные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным)	1,07	1,27	1,16
7	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым)	1,04	1,09	1,06
8	Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линия, фонари - в зависимости от качества)	1,00	1,04	1,02

Расположение относительно автомагистралей. Непосредственная близость к автомагистрали положительно влияет на стоимость земельного участка (под индустриальную застройку).

Интервал значений принят на основании рекомендаций «Справочника оценщика недвижимости «Земельные участки. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2020г.;

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,24	1,20	1,28

Внесение корректировок

6 <https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2892-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-07-2022-goda>

7 <https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2893-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-07-2022-goda>

Корректировки в рамках данной оценки проводились путем экспертного обоснования.

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

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

$$C_{об} = C_{ан} \cdot П, \text{ где}$$

$C_{об}$ – стоимость объекта оценки;

$C_{ан}$ – стоимость аналога;

$П$ – поправка.

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

$$C_{об} = C_{ан} \pm П, \text{ где}$$

$C_{об}$ – стоимость объекта оценки;

$C_{ан}$ – стоимость аналога;

$П$ – поправка.

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

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

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

Таблица 14.2 Расчет рыночной (справедливой) стоимости земельных участков:

Элементы сравнения	Оцениваемый объект			
	A0	A1	A2	A3
Адрес	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Кирбинское сельское поселение, с. Кирби	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, п. Столбище	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, с. Малые Кабаны
Площадь, кв.м	703 055	447 820,00	354 280,00	1 104 870,00
Цена предложения, руб.	?	350 000 000,00	280 000 000,00	900 000 000,00
Цена предложения за 1 м ² , руб.	?	781,56	790,34	814,58
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-11,00	-11,00	-11,00
поправка, руб.		-85,97	-86,94	-89,60
с поправкой на торг, руб.		695,59	703,40	724,97
Оцениваемое право	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
поправка на объем прав,коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка на объем прав, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой на объем прав, руб.		695,59	703,40	724,97
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка на условия финансирования, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой на условия финансирования, руб.		695,59	703,40	724,97
Дата сделки	08.09.2022	06.02.2022	02.03.2022	26.02.2022
Поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой дату сделки, руб.		695,59	703,40	724,97
Расположение	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский	Республика Татарстан, Лаишевский	Республика Татарстан, Лаишевский	Республика Татарстан, Лаишевский

Элементы сравнения	Оцениваемый объект			
	A0	A1	A2	A3
	муниципальный район, Столбищенское сельское поселение	муниципальный рай- он, Кирбинское сель- ское поселение, с. Кирби	муниципальный рай- он, п. Столбище	муниципальный рай- он, с. Малые Кабаны
Удаленность от областно- го центра	19	35	19	20
коэффициент		1,06	1,00	1,01
поправка на местоположе- ние, %		6,30	0,00	0,51
поправка, руб.		43,82	0,00	3,73
с поправкой на местополо- жение, руб.		739,41	703,40	728,70
Форма участка	многоугольная	многоугольная	многоугольная	многоугольная
поправка коэф-т	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		739,41	703,40	728,70
Разрешенное использова- ние	сельскохозяйственное	сельскохозяйственное, на стадии перевода в жилую застройку	сельскохозяйственное, на стадии перевода в жилую застройку	сельскохозяйственное, на стадии перевода в жилую застройку
поправка на разрешенное использование, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой на разрешен- ное использование, руб.		739,41	703,40	728,70
Площадь, кв.м	703 055,00	447 820,00	354 280,00	1 104 870,00
поправка на площадь,коэф.		0,87	0,80	1,16
поправка на площадь, %		-13,44	-19,69	15,56
поправка, руб.		-99,38	-138,52	113,42
с поправкой на площадь, руб.		640,03	564,88	842,12
Наличие коммуникаций	электроснабжение	электроснабжение	электроснабжение	электроснабжение
поправка на наличие ком- муникаций, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой на наличие коммуникаций, руб.		640,03	564,88	842,12
Валовая коррекция, руб.		-141,53	-225,46	27,54
Абсолютная валовая кор- рекция, %		30,74	30,69	27,08
Обратная величина валовой коррекции	0,102	0,03	0,03	0,04
Вес при согласовании	1,000	0,32	0,32	0,36
вклад в итоговую стои- мость, руб.		204,04	180,36	304,77
Откорректированная стои- мость 1 м2, руб.	689,17			
Стоимость объекта оценки, руб.	484 526 474,53			

Элементы сравнения	Оцениваемый объект			
	A0	A1	A2	A3
Адрес	Республика Татарстан (Татарстан), Елабужский муниципальный район, Бехтеревское сельское поселение	Республика Татар- стан, Елабужский муниципальный рай- он, г. Елабуга	Республика Татар- стан, Елабужский муниципальный рай- он, г. Елабуга, Лека- ревское сельское по- селение	Республика Татар- стан, Елабужский муниципальный рай- он, г. Елабуга, Лека- ревское сельское по- селение
Площадь, кв.м	25 700	59 537,00	13 240,00	64 500,00
Цена предложения, руб.	?	48 000 000,00	12 000 000,00	55 000 000,00
Цена предложения за 1 м2,	?	806,22	906,34	852,71

Элементы сравнения	Оцениваемый объект			
	A0	A1	A2	A3
руб.				
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-11,00	-11,00	-11,00
поправка, руб.		-88,68	-99,70	-93,80
с поправкой на торг, руб.		717,54	806,65	758,91
Оцениваемое право	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
поправка на объем прав,коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка на объем прав, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой на объем прав, руб.		717,54	806,65	758,91
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка на условия финансирования, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой на условия финансирования, руб.		717,54	806,65	758,91
Дата сделки	08.09.2022	26.07.2022	19.08.2021	20.02.2022
Поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой дату сделки, руб.		717,54	806,65	758,91
Расположение	Республика Татарстан (Татарстан), Елабужский муниципальный район, Бехтеревское сельское поселение	Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, г. Елабуга	Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, г. Елабуга, Лекаревское сельское поселение	Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, г. Елабуга, Лекаревское сельское поселение
Удаленность от областного центра	228	225	192	192
коэффициент		1,00	0,98	0,98
поправка на местоположение, %		-0,13	-1,70	-1,70
поправка, руб.		-0,95	-13,74	-12,93
с поправкой на местоположение, руб.		716,59	792,90	745,98
Форма участка	многоугольная	многоугольная	многоугольная	многоугольная
поправка коэф-т	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		716,59	792,90	745,98
Разрешенное использование	сельскохозяйственное, на стадии перевода в жилую застройку	сельскохозяйственное, на стадии перевода в жилую застройку	сельскохозяйственное, на стадии перевода в жилую застройку	сельскохозяйственное, на стадии перевода в жилую застройку
поправка на разрешенное использование, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой на разрешенное использование, руб.		716,59	792,90	745,98
Площадь, кв.м	25 700,00	59 537,00	13 240,00	64 500,00
поправка на площадь,коэф.		1,31	0,81	1,34
поправка на площадь, %		30,84	-19,12	34,24
поправка, руб.		221,02	-151,63	255,42
с поправкой на площадь, руб.		937,61	641,28	1 001,41
Наличие коммуникаций	электроснабжение	электроснабжение	электроснабжение	электроснабжение
поправка на наличие коммуникаций, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой на наличие		937,61	641,28	1 001,41

Элементы сравнения	Оцениваемый объект			
	A0	A1	A2	A3
коммуникаций, руб.				
Валовая коррекция, руб.		131,39	-265,07	148,69
Абсолютная валовая коррекция, %		41,98	31,83	46,94
Обратная величина валовой коррекции	0,077	0,02	0,03	0,02
Вес при согласовании	1,000	0,31	0,41	0,28
вклад в итоговую стоимость, руб.		291,81	263,23	278,69
Откорректированная стоимость 1 м2, руб.	833,73			

Элементы сравнения	Оцениваемый объект			
	A0	A1	A2	A3
Адрес	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, с. Обухово	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, п. Габишево	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, с. Малые Кабаны
Площадь, кв.м	1 795 851	1 396 523,00	1 253 718,00	1 104 870,00
Цена предложения, руб.	?	1 250 000 000,00	1 000 000 000,00	900 000 000,00
Цена предложения за 1 м2, руб.	?	895,08	797,63	814,58
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-11,00	-11,00	-11,00
поправка, руб.		-98,46	-87,74	-89,60
с поправкой на торг, руб.		796,62	709,89	724,97
Оцениваемое право	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
поправка на объем прав,коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка на объем прав, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой на объем прав, руб.		796,62	709,89	724,97
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка на условия финансирования, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой на условия финансирования, руб.		796,62	709,89	724,97
Дата сделки	08.09.2022	17.08.2022	03.03.2022	26.02.2022
Поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой дату сделки, руб.		796,62	709,89	724,97
Расположение	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, с. Обухово	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, п. Габишево	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, с. Малые Кабаны
Удаленность от областного центра	25	30	27	20
коэффициент		1,02	1,01	0,98
поправка на местоположение, %		1,84	0,77	-2,21
поправка, руб.		14,66	5,48	-16,00
с поправкой на местоположение, руб.		811,28	715,37	708,97
Форма участка	многоугольная	многоугольная	многоугольная	многоугольная
поправка коэф-т	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00

Элементы сравнения	Оцениваемый объект			
	A0	A1	A2	A3
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		811,28	715,37	708,97
Разрешенное использование	сельскохозяйственное, на стадии перевода в жилую застройку	сельскохозяйственное, на стадии перевода в жилую застройку	сельскохозяйственное, на стадии перевода в жилую застройку	сельскохозяйственное, на стадии перевода в жилую застройку
поправка на разрешенное использование, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой на разрешенное использование, руб.		811,28	715,37	708,97
Площадь, кв.м	1 795 851,00	1 396 523,00	1 253 718,00	1 104 870,00
поправка на площадь,коэф.		0,92	0,89	0,86
поправка на площадь, %		-7,73	-10,86	-14,40
поправка, руб.		-62,73	-77,71	-102,07
с поправкой на площадь, руб.		748,55	637,66	606,91
Наличие коммуникаций	электроснабжение	электроснабжение	электроснабжение	электроснабжение
поправка на наличие коммуникаций, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой на наличие коммуникаций, руб.		748,55	637,66	606,91
Валовая коррекция, руб.		-146,53	-159,97	-207,67
Абсолютная валовая коррекция, %		20,57	22,64	27,60
Обратная величина валовой коррекции	0,129	0,05	0,04	0,04
Вес при согласовании	1,000	0,38	0,34	0,28
вклад в итоговую стоимость, руб.		282,03	218,35	170,42
Откорректированная стоимость 1 м2, руб.	670,80			

Элементы сравнения	Оцениваемый объект			
	A0	A1	A2	A3
Адрес	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, с. Сокуры	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, с. Песчаные Ковали	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Кирбинское сельское поселение
Площадь, кв.м	27 145	123 569,00	45 973,00	54 300,00
Цена предложения, руб.	?	70 000 000,00	35 000 000,00	35 000 000,00
Цена предложения за 1 м2, руб.	?	566,49	761,32	644,57
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-11,00	-11,00	-11,00
поправка, руб.		-62,31	-83,74	-70,90
с поправкой на торг, руб.		504,17	677,57	573,66
Оцениваемое право	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
поправка на объем прав,коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка на объем прав, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой на объем прав, руб.		504,17	677,57	573,66
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка на условия финансирования, %		0,00	0,00	0,00

Элементы сравнения	Оцениваемый объект			
	A0	A1	A2	A3
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой на условия финансирования, руб.		504,17	677,57	573,66
Дата сделки	08.09.2022	17.08.2022	03.03.2022	26.02.2022
Поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой дату сделки, руб.		504,17	677,57	573,66
Расположение	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, с. Сокуры	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, с. Песчаные Ковали	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Кирбинское сельское поселение
Удаленность от областного центра	20	26	25	35
коэффициент		1,03	1,02	1,06
поправка на местоположение, %		2,66	2,26	5,76
поправка, руб.		13,40	15,29	33,02
с поправкой на местоположение, руб.		517,57	692,86	606,68
Форма участка	многоугольная	многоугольная	многоугольная	многоугольная
поправка коэф-т	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		517,57	692,86	606,68
Разрешенное использование	сельскохозяйственное, на стадии перевода в жилую застройку	сельскохозяйственное, на стадии перевода в жилую застройку	сельскохозяйственное, на стадии перевода в жилую застройку	сельскохозяйственное, на стадии перевода в жилую застройку
поправка на разрешенное использование, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой на разрешенное использование, руб.		517,57	692,86	606,68
Площадь, кв.м	27 145,00	123 569,00	45 973,00	54 300,00
поправка на площадь,коэф.		1,62	1,18	1,25
поправка на площадь, %		62,42	18,36	24,84
поправка, руб.		323,05	127,24	150,70
с поправкой на площадь, руб.		840,63	820,10	757,39
Наличие коммуникаций	электроснабжение	электроснабжение	электроснабжение	электроснабжение
поправка на наличие коммуникаций, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой на наличие коммуникаций, руб.		840,63	820,10	757,39
Валовая коррекция, руб.		274,14	58,78	112,82
Абсолютная валовая коррекция, %		76,07	31,62	41,60
Обратная величина валовой коррекции	0,069	0,01	0,03	0,02
Вес при согласовании	1,000	0,19	0,46	0,35
вклад в итоговую стоимость, руб.		160,59	376,91	264,61
Откорректированная стоимость 1 м2, руб.	802,11			

Элементы сравнения	Оцениваемый объект			
	A0	A1	A2	A3
Адрес	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, с. Сокуры	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, с. Песчаные Ковали	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Кирбинское сельское поселение
Площадь, кв.м	101 741	123 569,00	45 973,00	54 300,00
Цена предложения, руб.	?	70 000 000,00	35 000 000,00	35 000 000,00
Цена предложения за 1 м2, руб.	?	566,49	761,32	644,57
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-11,00	-11,00	-11,00
поправка, руб.		-62,31	-83,74	-70,90
с поправкой на торг, руб.		504,17	677,57	573,66
Оцениваемое право	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
поправка на объем прав,коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка на объем прав, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой на объем прав, руб.		504,17	677,57	573,66
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка на условия финансирования, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой на условия финансирования, руб.		504,17	677,57	573,66
Дата сделки	08.09.2022	17.08.2022	03.03.2022	26.02.2022
Поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой дату сделки, руб.		504,17	677,57	573,66
Расположение	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, с. Сокуры	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, с. Песчаные Ковали	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Кирбинское сельское поселение
Удаленность от областного центра	20	26	25	35
коэффициент		1,03	1,02	1,06
поправка на местоположение, %		2,66	2,26	5,76
поправка, руб.		13,40	15,29	33,02
с поправкой на местоположение, руб.		517,57	692,86	606,68
Форма участка	многоугольная	многоугольная	многоугольная	многоугольная
поправка коэф-т	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		517,57	692,86	606,68
Разрешенное использование	сельскохозяйственное, на стадии перевода в жилую застройку	сельскохозяйственное, на стадии перевода в жилую застройку	сельскохозяйственное, на стадии перевода в жилую застройку	сельскохозяйственное, на стадии перевода в жилую застройку
поправка на разрешенное использование, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой на разрешенное использование, руб.		517,57	692,86	606,68
Площадь, кв.м	101 741,00	123 569,00	45 973,00	54 300,00
поправка на площадь,коэф.		1,06	0,78	0,82
поправка на площадь, %		6,42	-22,45	-18,20
поправка, руб.		33,21	-155,52	-110,43

с поправкой на площадь, руб.		550,79	537,34	496,25
Наличие коммуникаций	электроснабжение	электроснабжение	электроснабжение	электроснабжение
поправка на наличие коммуникаций, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой на наличие коммуникаций, руб.		550,79	537,34	496,25
Валовая коррекция, руб.		-15,70	-223,98	-148,32
Абсолютная валовая коррекция, %		20,08	35,70	34,96
Обратная величина валовой коррекции	0,106	0,05	0,03	0,03
Вес при согласовании	1,000	0,47	0,26	0,27
вклад в итоговую стоимость, руб.		257,79	141,42	133,38
Откорректированная стоимость 1 м2, руб.	532,59			

Элементы сравнения	Оцениваемый объект			
	A0	A1	A2	A3
Адрес	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Габишевское сельское поселение	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, с. Обухово	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, п. Габишево	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение
Площадь, кв.м	1 619 263	1 578 965,00	1 253 718,00	1 456 982,00
Цена предложения, руб.	?	1 200 000 000,00	1 000 000 000,00	947 038 300,00
Цена предложения за 1 м2, руб.	?	759,99	797,63	650,00
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-11,00	-11,00	-11,00
поправка, руб.		-83,60	-87,74	-71,50
с поправкой на торг, руб.		676,39	709,89	578,50
Оцениваемое право	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
поправка на объем прав,коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка на объем прав, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой на объем прав, руб.		676,39	709,89	578,50
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка на условия финансирования, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой на условия финансирования, руб.		676,39	709,89	578,50
Дата сделки	08.09.2022	17.08.2022	03.03.2022	26.02.2022
Поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой дату сделки, руб.		676,39	709,89	578,50
Расположение	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Габишевское сельское поселение	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, с. Обухово	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, п. Габишево	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение
Удаленность от областного центра	27	30	27	19
коэффициент		1,01	1,00	0,97
поправка на местоположение, %		1,06	0,00	-3,45
поправка, руб.		7,16	0,00	-19,98

Элементы сравнения	Оцениваемый объект			
	A0	A1	A2	A3
с поправкой на местоположение, руб.		683,56	709,89	558,52
Форма участка	многоугольная	многоугольная	многоугольная	многоугольная
поправка коэф-т	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		683,56	709,89	558,52
Разрешенное использование	сельскохозяйственное, на стадии перевода в жилую застройку	сельскохозяйственное, на стадии перевода в жилую застройку	сельскохозяйственное, на стадии перевода в жилую застройку	сельскохозяйственное, на стадии перевода в жилую застройку
поправка на разрешенное использование, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой на разрешенное использование, руб.		683,56	709,89	558,52
Площадь, кв.м	1 619 263,00	1 578 965,00	1 253 718,00	1 456 982,00
поправка на площадь,коэф.		0,99	0,92	0,97
поправка на площадь, %		-0,80	-7,86	-3,32
поправка, руб.		-5,49	-55,81	-18,56
с поправкой на площадь, руб.		678,07	654,08	539,97
Наличие коммуникаций	электроснабжение	электроснабжение	электроснабжение	электроснабжение
поправка на наличие коммуникаций, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой на наличие коммуникаций, руб.		678,07	654,08	539,97
Валовая коррекция, руб.		-81,93	-143,55	-110,03
Абсолютная валовая коррекция, %		12,86	18,86	17,78
Обратная величина валовой коррекции	0,187	0,08	0,05	0,06
Вес при согласовании	1,000	0,42	0,28	0,30
вклад в итоговую стоимость, руб.		281,88	185,43	162,42
Откорректированная стоимость 1 м2, руб.	629,73			

Элементы сравнения	Оцениваемый объект			
	A0	A1	A2	A3
Адрес	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, с. Обухово	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, п. Габишево	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение
Площадь, кв.м	1 785 225	1 578 965,00	1 253 718,00	1 456 982,00
Цена предложения, руб.	?	1 200 000 000,00	1 000 000 000,00	947 038 300,00
Цена предложения за 1 м2, руб.	?	759,99	797,63	650,00
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-11,00	-11,00	-11,00
поправка, руб.		-83,60	-87,74	-71,50
с поправкой на торг, руб.		676,39	709,89	578,50
Оцениваемое право	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
поправка на объем прав,коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка на объем прав, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой на объем прав, руб.		676,39	709,89	578,50
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно

Элементы сравнения	Оцениваемый объект			
	A0	A1	A2	A3
поправка на условия финансирования, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой на условия финансирования, руб.		676,39	709,89	578,50
Дата сделки	08.09.2022	17.08.2022	03.03.2022	26.02.2022
Поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой дату сделки, руб.		676,39	709,89	578,50
Расположение	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, с. Обухово	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, п. Габишево	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение
Удаленность от областного центра	35	30	27	19
коэффициент		0,98	0,97	0,94
поправка на местоположение, %		-1,53	-2,56	-5,93
поправка, руб.		-10,35	-18,19	-34,28
с поправкой на местоположение, руб.		666,05	691,70	544,22
Форма участка	многоугольная	многоугольная	многоугольная	многоугольная
поправка коэф-т	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		666,05	691,70	544,22
Разрешенное использование	сельскохозяйственное, на стадии перевода в жилую застройку	сельскохозяйственное, на стадии перевода в жилую застройку	сельскохозяйственное, на стадии перевода в жилую застройку	сельскохозяйственное, на стадии перевода в жилую застройку
поправка на разрешенное использование, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой на разрешенное использование, руб.		666,05	691,70	544,22
Площадь, кв.м	1 785 225,00	1 578 965,00	1 253 718,00	1 456 982,00
поправка на площадь,коэф.		0,96	0,89	0,94
поправка на площадь, %		-3,85	-10,69	-6,29
поправка, руб.		-25,66	-73,97	-34,26
с поправкой на площадь, руб.		640,39	617,73	509,96
Наличие коммуникаций	электроснабжение	электроснабжение	электроснабжение	электроснабжение
поправка на наличие коммуникаций, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой на наличие коммуникаций, руб.		640,39	617,73	509,96
Валовая коррекция, руб.		-119,61	-179,89	-140,04
Абсолютная валовая коррекция, %		16,38	24,26	23,22
Обратная величина валовой коррекции	0,145	0,06	0,04	0,04
Вес при согласовании	1,000	0,42	0,28	0,30
вклад в итоговую стоимость, руб.		268,97	175,24	151,11
Откорректированная стоимость 1 м2, руб.	595,31			

Элементы сравнения	Оцениваемый объект			
	A0	A1	A2	A3
Адрес	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Кирбинское сельское поселение, с. Кирби	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, п. Столбище	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, с. Малые Кабаны
Площадь, кв.м	512 615	447 820,00	354 280,00	1 104 870,00
Цена предложения, руб.	?	350 000 000,00	280 000 000,00	900 000 000,00
Цена предложения за 1 м2, руб.	?	781,56	790,34	814,58
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-11,00	-11,00	-11,00
поправка, руб.		-85,97	-86,94	-89,60
с поправкой на торг, руб.		695,59	703,40	724,97
Оцениваемое право	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
поправка на объем прав,коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка на объем прав, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой на объем прав, руб.		695,59	703,40	724,97
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка на условия финансирования, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой на условия финансирования, руб.		695,59	703,40	724,97
Дата сделки	08.09.2022	17.08.2022	03.03.2022	26.02.2022
Поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой дату сделки, руб.		695,59	703,40	724,97
Расположение	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Кирбинское сельское поселение, с. Кирби	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, п. Столбище	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, с. Малые Кабаны
Удаленность от областного центра	35	35	19	20
коэффициент		1,00	0,94	0,95
поправка на местоположение, %		0,00	-5,93	-5,44
поправка, руб.		0,00	-41,68	-39,46
с поправкой на местоположение, руб.		695,59	661,71	685,52
Форма участка	многоугольная	многоугольная	многоугольная	многоугольная
поправка коэф-т	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		695,59	661,71	685,52
Разрешенное использование	сельскохозяйственное, на стадии перевода в жилую застройку	сельскохозяйственное, на стадии перевода в жилую застройку	сельскохозяйственное, на стадии перевода в жилую застройку	сельскохозяйственное, на стадии перевода в жилую застройку
поправка на разрешенное использование, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой на разрешенное использование, руб.		695,59	661,71	685,52
Площадь, кв.м	512 615,00	447 820,00	354 280,00	1 104 870,00
поправка на площадь,коэф.		0,96	0,89	1,28

Элементы сравнения	Оцениваемый объект			
	A0	A1	A2	A3
поправка на площадь, %		-4,23	-11,15	27,86
поправка, руб.		-29,44	-73,78	190,97
с поправкой на площадь, руб.		666,15	587,93	876,48
Наличие коммуникаций	электроснабжение	электроснабжение	электроснабжение	электроснабжение
поправка на наличие коммуникаций, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой на наличие коммуникаций, руб.		666,15	587,93	876,48
Валовая коррекция, руб.		-115,41	-202,40	61,91
Абсолютная валовая коррекция, %		15,23	28,08	44,30
Обратная величина валовой коррекции	0,124	0,07	0,04	0,02
Вес при согласовании	1,000	0,53	0,29	0,18
вклад в итоговую стоимость, руб.		353,14	169,09	159,76
Откорректированная стоимость 1 м2, руб.	682,00			

Элементы сравнения	Оцениваемый объект			
	A0	A1	A2	A3
Адрес	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, с. Песчаные Ковали	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, с. Большие Кабаны	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Кирбинское сельское поселение
Площадь, кв.м	9 632	45 973,00	114 600,00	54 300,00
Цена предложения, руб.	?	35 000 000,00	110 000 000,00	35 000 000,00
Цена предложения за 1 м2, руб.	?	761,32	959,86	644,57
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-11,00	-11,00	-11,00
поправка, руб.		-83,74	-105,58	-70,90
с поправкой на торг, руб.		677,57	854,28	573,66
Оцениваемое право	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
поправка на объем прав,коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка на объем прав, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой на объем прав, руб.		677,57	854,28	573,66
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка на условия финансирования, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой на условия финансирования, руб.		677,57	854,28	573,66
Дата сделки	08.09.2022	17.08.2022	03.03.2022	26.02.2022
Поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой дату сделки, руб.		677,57	854,28	573,66
Расположение	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, с. Песчаные Ковали	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, с. Большие Кабаны	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Кирбинское сельское поселение
Удаленность от областно-	27	25	20	35

Элементы сравнения	Оцениваемый объект			
	A0	A1	A2	A3
го центра				
коэффициент		0,99	0,97	1,03
поправка на местоположе- ние, %		-0,77	-2,96	2,63
поправка, руб.		-5,19	-25,26	15,08
с поправкой на местополо- жение, руб.		672,38	829,02	588,75
Форма участка	многоугольная	многоугольная	многоугольная	многоугольная
поправка коэф-т	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		672,38	829,02	588,75
Разрешенное использова- ние	сельскохозяйственное, на стадии перевода в жилую застройку	сельскохозяйственное, на стадии перевода в жилую застройку	сельскохозяйственное, на стадии перевода в жилую застройку	сельскохозяйственное, на стадии перевода в жилую застройку
поправка на разрешенное использование, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой на разрешен- ное использование, руб.		672,38	829,02	588,75
Площадь, кв.м	9 632,00	45 973,00	114 600,00	54 300,00
поправка на площадь,коэф.		1,65	2,21	1,74
поправка на площадь, %		64,90	120,88	73,92
поправка, руб.		436,35	1 002,09	435,19
с поправкой на площадь, руб.		1 108,73	1 831,11	1 023,94
Наличие коммуникаций	электроснабжение	электроснабжение	электроснабжение	электроснабжение
поправка на наличие ком- муникаций, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой на наличие коммуникаций, руб.		1 108,73	1 831,11	1 023,94
Валовая коррекция, руб.		347,41	871,25	379,37
Абсолютная валовая кор- рекция, %		76,66	134,83	87,55
Обратная величина валовой коррекции	0,032	0,01	0,01	0,01
Вес при согласовании	1,000	0,41	0,23	0,36
вклад в итоговую стои- мость, руб.		453,61	425,95	366,84
Откорректированная стои- мость 1 м2, руб.	1 246,39			

Элементы сравнения	Оцениваемый объект			
	A0	A1	A2	A3
Адрес	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение	Республика Татар- стан, Лаишевский муниципальный рай- он, Кирбинское сель- ское поселение, с. Кирби	Республика Татар- стан, Лаишевский муниципальный рай- он, Столбищенское сельское поселение	Республика Татар- стан, Лаишевский муниципальный рай- он, Никольское сель- ское поселение
Площадь, кв.м	5 785 170	447 820,00	1 456 982,00	568 432,00
Цена предложения, руб.	?	350 000 000,00	947 038 300,00	453 000 000,00
Цена предложения за 1 м2, руб.	?	781,56	650,00	796,93
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-11,00	-11,00	-11,00
поправка, руб.		-85,97	-71,50	-87,66
с поправкой на торг, руб.		695,59	578,50	709,27
Оцениваемое право	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
поправка на объем		1,00	1,00	1,00

Элементы сравнения	Оцениваемый объект			
	A0	A1	A2	A3
прав.коэф-т				
поправка на объем прав, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой на объем прав, руб.		695,59	578,50	709,27
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка на условия финансирования, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой на условия финансирования, руб.		695,59	578,50	709,27
Дата сделки	08.09.2022	17.08.2022	03.03.2022	26.02.2022
Поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой дату сделки, руб.		695,59	578,50	709,27
Расположение	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Кирбинское сельское поселение, с. Кирби	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение
Удаленность от областного центра	19	35	19	35
коэффициент		1,06	1,00	1,06
поправка на местоположение, %		6,30	0,00	6,30
поправка, руб.		43,82	0,00	44,68
с поправкой на местоположение, руб.		739,41	578,50	753,95
Форма участка	многоугольная	многоугольная	многоугольная	многоугольная
поправка коэф-т	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		739,41	578,50	753,95
Разрешенное использование	сельскохозяйственное, на стадии перевода в жилую застройку	сельскохозяйственное, на стадии перевода в жилую застройку	сельскохозяйственное, на стадии перевода в жилую застройку	сельскохозяйственное, на стадии перевода в жилую застройку
поправка на разрешенное использование, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой на разрешенное использование, руб.		739,41	578,50	753,95
Площадь, кв.м	5 785 170,00	447 820,00	1 456 982,00	568 432,00
поправка на площадь,коэф.		0,44	0,64	0,48
поправка на площадь, %		-55,90	-35,68	-52,41
поправка, руб.		-413,35	-206,39	-395,11
с поправкой на площадь, руб.		326,06	372,11	358,84
Наличие коммуникаций	электроснабжение	электроснабжение	электроснабжение	электроснабжение
поправка на наличие коммуникаций, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой на наличие коммуникаций, руб.		326,06	372,11	358,84
Валовая коррекция, руб.		-455,50	-277,89	-438,09
Абсолютная валовая коррекция, %		73,20	46,68	69,71
Обратная величина валовой коррекции	0,049	0,01	0,02	0,01
Вес при согласовании	1,000	0,28	0,43	0,29

Элементы сравнения	Оцениваемый объект			
	A0	A1	A2	A3
вклад в итоговую стоимость, руб.		90,11	161,27	104,14
Откорректированная стоимость 1 м2, руб.	355,53			

Элементы сравнения	Оцениваемый объект			
	A0	A1	A2	A3
Адрес	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, г. Лаишево	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Александровское сельское поселение	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Державинское сельское поселение
Площадь, кв.м	498 787	403 330,00	1 057 300,00	230 000,00
Цена предложения, руб.	?	15 931 693,00	33 833 536,00	15 000 000,00
Цена предложения за 1 м2, руб.	?	39,50	32,00	65,22
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-11,00	-11,00	-11,00
поправка, руб.		-4,35	-3,52	-7,17
с поправкой на торг, руб.		35,16	28,48	58,04
Оцениваемое право	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
поправка на объем прав,коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка на объем прав, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой на объем прав, руб.		35,16	28,48	58,04
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка на условия финансирования, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой на условия финансирования, руб.		35,16	28,48	58,04
Дата сделки	08.09.2022	17.08.2022	03.03.2022	26.02.2022
Поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой дату сделки, руб.		35,16	28,48	58,04
Расположение	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, г. Лаишево	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Александровское сельское поселение	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Державинское сельское поселение
Удаленность от областного центра	25	57	48	43
коэффициент		1,09	1,07	1,06
поправка на местоположение, %		8,59	6,74	5,57
поправка, руб.		3,02	1,92	3,23
с поправкой на местоположение, руб.		38,18	30,40	61,28
Форма участка	многоугольная	многоугольная	многоугольная	многоугольная
поправка коэф-т	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		38,18	30,40	61,28
Разрешенное использование	сельскохозяйственное, на стадии перевода в жилую застройку	сельскохозяйственное, на стадии перевода в жилую застройку	сельскохозяйственное, на стадии перевода в жилую застройку	сельскохозяйственное, на стадии перевода в жилую застройку
поправка на разрешенное использование, %		0,00	0,00	0,00



Элементы сравнения	Оцениваемый объект			
	A0	A1	A2	A3
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой на разрешенное использование, руб.		38,18	30,40	61,28
Площадь, кв.м	498 787,00	403 330,00	1 057 300,00	230 000,00
поправка на площадь,коэф.		0,93	1,27	0,78
поправка на площадь, %		-6,57	27,18	-21,94
поправка, руб.		-2,51	8,26	-13,45
с поправкой на площадь, руб.		35,67	38,66	47,83
Наличие коммуникаций	электроснабжение	электроснабжение	электроснабжение	электроснабжение
поправка на наличие коммуникаций, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой на наличие коммуникаций, руб.		35,67	38,66	47,83
Валовая коррекция, руб.		-3,83	6,66	-17,38
Абсолютная валовая коррекция, %		26,16	44,92	38,51
Обратная величина валовой коррекции	0,086	0,04	0,02	0,03
Вес при согласовании	1,000	0,44	0,26	0,30
вклад в итоговую стоимость, руб.		15,77	9,96	14,37
Откорректированная стоимость 1 м2, руб.	40,09			

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты			
	A0	A1	A2	A3	A4
Адрес		РТ, Лаишевский район, д.Тарлыши	РТ, Лаишевский район с. Малые Кабаны	Республика Татарстан, Казань, коттеджный пос. Лесная поляна	с. Усады, Лаишевского района
Цена сделки руб.	?	3 200 000	3 000 000	2 999 000	2 100 000
Цена сделки за 1 м2, руб.	?	2 909,09	3 000,00	3 657,32	3 000,00
Условия сделки		предложение	предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-7	-7	-7	-7
поправка, руб.		-203,64	-210,00	-256,01	-210,00
с поправкой на торг, руб.		2 705,45	2 790,00	3 401,30	2 790,00
Оцениваемое право	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		2 705,45	2 790,00	3 401,30	2 790,00
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		2 705,45	2 790,00	3 401,30	2 790,00
Дата сделки		2022 г.	2022 г.	2022 г.	2022 г.
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		2 705,45	2 790,00	3 401,30	2 790,00
Местоположение	РТ, Лаишевский муниципальный район	РТ, Лаишевский муниципальный район	РТ, Лаишевский муниципальный район	РТ, Лаишевский муниципальный район	РТ, Лаишевский муниципальный район
отношение к обл. центру	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка коэф-т	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0	0	0	0
с поправкой, руб.		2 705,45	2 790,00	3 401,30	2 790,00
Наличие построек	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты				
	A0	A1	A2	A3	A4	
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00	1,00	
поправка , %		0,00	0,00	0,00	0,00	
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	
с поправкой, руб.		2 705,45	2 790,00	3 401,30	2 790,00	
Наличие строение под снос	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	
отношение к объекту оценки	1	1,00	1,00	1,00	1,00	
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00	1,00	
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	
с поправкой, руб.		2 705,45	2 790,00	3 401,30	2 790,00	
Разрешенное использова- ние	под строительство коттеджного посел- ка	под строительство коттеджного посел- ка	под строительство коттеджного посел- ка	под строительство коттеджного посел- ка	под строительство коттеджного по- селка	
поправка, коэф-т	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
поправка, %		0,0	0,0	0,0	0,0	
поправка, руб.		0	0	0	0	
с поправкой, руб.		2 705,45	2 790,00	3 401,30	2 790,00	
Площадь, м2	1 269,00	1 100,00	1 000,00	820,00	700,00	
поправка на площадь,коэф.	-0,16	0,977	0,963	0,933	0,909	
поправка, %		-2,26	-3,74	-6,75	-9,08	
поправка, руб.		-61,16	-104,34	-229,53	-253,32	
с поправкой, руб.		2 644,29	2 685,66	3 171,77	2 536,68	
Наличие коммуникаций	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.	
поправка, %		0	0	0	0	
поправка, руб.		0,0	0,0	0,0	0,0	
с поправкой, руб.		2 644	2 686	3 172	2 537	
Подъездные пути	есть	есть	есть	есть	есть	
поправка , %		0	0	0	0	
поправка, руб.		0	0	0	0	
с поправкой, руб.		2 644,29	2 685,66	3 171,77	2 536,68	
Валовая коррекция, руб.		-264,80	-314,34	-485,55	-463,32	
Абсолютная валовая кор- рекция, %		9,26	10,74	13,75	16,08	
Обратная величина валовой коррекции	0,336	0,108	0,093	0,073	0,062	
Вес при согласовании	1,000	0,341	0,257	0,216	0,185	
вклад в итоговую стоимость, руб.		902,65	690,48	686,57	469,49	
Откорректированная стои- мость 1 м2, руб.	2 749,00					

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты			
	A0	A1	A2	A3	A4
Адрес		РТ, Лаишевский район, д.Тарлыши	РТ, Лаишевский район с. Малые Кабаны	Республика Татарстан, Казань, коттеджный пос. Лесная поляна	с. Усады, Лаишевского района
Цена сделки руб.	?	3 200 000	3 000 000	2 999 000	2 100 000
Цена сделки за 1 м2, руб.	?	2 909,09	3 000,00	3 657,32	3 000,00
Условия сделки		предложение	предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-7	-7	-7	-7
поправка, руб.		-203,64	-210,00	-256,01	-210,00
с поправкой на торг, руб.		2 705,45	2 790,00	3 401,30	2 790,00
Оцениваемое право	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		2 705,45	2 790,00	3 401,30	2 790,00

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты			
	A0	A1	A2	A3	A4
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		2 705,45	2 790,00	3 401,30	2 790,00
Дата сделки	2022 г.	2022 г.	2022 г.	2022 г.	2022 г.
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		2 705,45	2 790,00	3 401,30	2 790,00
Местоположение	РТ, Лаишевский муниципальный район	РТ, Лаишевский муниципальный район	РТ, Лаишевский муниципальный район	РТ, Лаишевский муниципальный район	РТ, Лаишевский муниципальный район
отношение к обл. центру	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка коэф-т	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка , %		0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0	0	0	0
с поправкой, руб.		2 705,45	2 790,00	3 401,30	2 790,00
Наличие построек	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00	1,00
поправка , %		0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		2 705,45	2 790,00	3 401,30	2 790,00
Наличие строение под снос	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
отношение к объекту оценки	1	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		2 705,45	2 790,00	3 401,30	2 790,00
Разрешенное использование	под строительство коттеджного поселка	под строительство коттеджного поселка	под строительство коттеджного поселка	под строительство коттеджного поселка	под строительство коттеджного поселка
поправка, коэф-т	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,0	0,0	0,0	0,0
поправка, руб.		0	0	0	0
с поправкой, руб.		2 705,45	2 790,00	3 401,30	2 790,00
Площадь, м2	1 050,00	1 100,00	1 000,00	820,00	700,00
поправка на площадь,коэф.	-0,16	1,008	0,992	0,961	0,936
поправка, %		0,76	-0,79	-3,93	-6,36
поправка, руб.		20,47	-21,97	-133,54	-177,37
с поправкой, руб.		2 725,92	2 768,03	3 267,76	2 612,63
Наличие коммуникаций	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.
поправка, %		0	0	0	0
поправка, руб.		0,0	0,0	0,0	0,0
с поправкой, руб.		2 726	2 768	3 268	2 613
Подъездные пути	есть	есть	есть	есть	есть
поправка , %		0	0	0	0
поправка, руб.		0	0	0	0
с поправкой, руб.		2 725,92	2 768,03	3 267,76	2 612,63
Валовая коррекция, руб.		-183,17	-231,97	-389,55	-387,37
Абсолютная валовая коррекция, %		7,76	7,79	10,93	13,36
Обратная величина валовой коррекции	0,424	0,129	0,128	0,092	0,075
Вес при согласовании	1,000	0,304	0,303	0,206	0,187
вклад в итоговую стоимость, руб.		829,40	838,88	673,15	487,73
Откорректированная стоимость 1 м2, руб.	2 829,00				
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	2 970 450				

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты				
	A0	A1	A2	A3	A4	A5
Адрес		РТ, Лаишевский муниципальн ый район, с. Песчаные Ковали	РТ, Лаишевский район, с. Столбище	РТ, Лаишевский муниципальн ый район, с. М.Кабаны	РТ, Лаишевский муниципальн ый район, п. Песчаные Ковали	РТ, Лаишевский район, д. Тарлыши
Цена сделки руб.	?	180 000 000	195 000 000	195 000 000	120 000 000	150 000 000
Цена сделки за 1 м2, руб.	?	949,47	904,08	928,57	936,30	944,63
Условия сделки		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-7	-7	-7	-7	-7
поправка, руб.		-66,46	-63,29	-65,00	-65,54	-66,12
с поправкой на торг, руб.		883,01	840,79	863,57	870,76	878,50
Оцениваемое право	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		883,01	840,79	863,57	870,76	878,50
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		883,01	840,79	863,57	870,76	878,50
Дата сделки		2022 г.	2022 г.	2022 г.	2022 г.	2022 г.
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		883,01	840,79	863,57	870,76	878,50
Местоположение	РТ, Лаишевский муниципальный район	РТ, Лаишевский муниципальный район	РТ, Лаишевский муниципальный район	РТ, Лаишевский муниципальный район	РТ, Лаишевский муниципальный район	РТ, Лаишевский муниципальный район
отношение к обл. центру	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка коэф-т	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0	0	0	0	0
с поправкой, руб.		883,01	840,79	863,57	870,76	878,50
Наличие построек	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		883,01	840,79	863,57	870,76	878,50
Наличие строения под снос	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
отношение к объекту оценки	1	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		883,01	840,79	863,57	870,76	878,50
Разрешенное использование	под строительство коттеджного поселка	под строительство коттеджного поселка	под строительство коттеджного поселка	под строительство коттеджного поселка	под строительство коттеджного поселка	под строительство коттеджного поселка
поправка, коэф-т	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
поправка, руб.		0	0	0	0	0
с поправкой, руб.		883,01	840,79	863,57	870,76	878,50
Площадь, м2	252 083,00	189 579,00	215 689,00	210 000,00	128 164,00	158 793,00
поправка на пло-	-0,23	0,937	0,965	0,959	0,856	0,899

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты				
		A0	A1	A2	A3	A4
щадь,коэф.						
поправка, %		-6,34	-3,52	-4,11	-14,41	-10,08
поправка, руб.		-56,02	-29,62	-35,53	-125,46	-88,59
с поправкой, руб.		826,99	811,18	828,04	745,30	789,91
Наличие коммуникаций	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.
поправка, %		0	0	0	0	0
поправка, руб.		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
с поправкой, руб.		827	811	828	745	790
Подъездные пути	есть	есть	есть	есть	есть	есть
поправка, %		0	0	0	0	0
поправка, руб.		0	0	0	0	0
с поправкой, руб.		826,99	811,18	828,04	745,30	789,91
Валовая коррекция, руб.		-122,48	-92,90	-100,53	-191,00	-154,71
Абсолютная валовая коррекция, %		13,34	10,52	11,11	21,41	17,08
Обратная величина валовой коррекции	0,365	0,075	0,095	0,090	0,047	0,059
Вес при согласовании	1,000	0,205	0,260	0,246	0,128	0,160
вклад в итоговую стоимость, руб.		169,71	211,09	204,01	95,33	126,61
Откорректированная стоимость 1 м2, руб.	807,00					

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты				
		A0	A1	A2	A3	A4
Адрес		РТ, Лаишевский муниципальн ый район, с. Песчаные Ковали	РТ, Лаишевский район, с.Столбище	РТ, Лаишевский муниципальн ый район, с. М.Кабаны	РТ, Лаишевский муниципальн ый район, п.Песчаные Ковали	РТ, Лаишевский район, д.Тарлыши
Цена сделки руб.	?	180 000 000	195 000 000	195 000 000	120 000 000	150 000 000
Цена сделки за 1 м2, руб.	?	949,47	904,08	928,57	936,30	944,63
Условия сделки		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-7	-7	-7	-7	-7
поправка, руб.		-66,46	-63,29	-65,00	-65,54	-66,12
с поправкой на торг, руб.		883,01	840,79	863,57	870,76	878,50
Оцениваемое право	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		883,01	840,79	863,57	870,76	878,50
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		883,01	840,79	863,57	870,76	878,50
Дата сделки		2022 г.	2022 г.	2022 г.	2022 г.	2022 г.
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		883,01	840,79	863,57	870,76	878,50
Местоположение	РТ, Лаишевский муницип-	РТ, Лаишевский муницип-	РТ, Лаишевский муницип-	РТ, Лаишевский муницип-	РТ, Лаишевский муницип-	РТ, Лаишевский муницип-

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты				
	A0	A1	A2	A3	A4	A5
	пальный район	пальный район	пальный район	пальный район	пальный район	пальный район
отношение к обл. центру	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка коэф-т	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0	0	0	0	0
с поправкой, руб.		883,01	840,79	863,57	870,76	878,50
Наличие построек	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		883,01	840,79	863,57	870,76	878,50
Наличие строение под снос	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
отношение к объекту оценки	1	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		883,01	840,79	863,57	870,76	878,50
Разрешенное использование	под строительство коттеджного поселка	под строительство коттеджного поселка	под строительство коттеджного поселка	под строительство коттеджного поселка	под строительство коттеджного поселка	под строительство коттеджного поселка
поправка, коэф-т	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
поправка, руб.		0	0	0	0	0
с поправкой, руб.		883,01	840,79	863,57	870,76	878,50
Площадь, м2	32 927,00	189 579,00	215 689,00	210 000,00	128 164,00	158 793,00
поправка на площадь, коэф.	-0,23	1,497	1,542	1,533	1,368	1,437
поправка, %		49,70	54,22	53,28	36,79	43,71
поправка, руб.		438,90	455,91	460,08	320,32	384,02
с поправкой, руб.		1 321,90	1 296,70	1 323,65	1 191,08	1 262,52
Наличие коммуникаций	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.
поправка, %		0	0	0	0	0
поправка, руб.		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
с поправкой, руб.		1 322	1 297	1 324	1 191	1 263
Подъездные пути	есть	есть	есть	есть	есть	есть
поправка, %		0	0	0	0	0
поправка, руб.		0	0	0	0	0
с поправкой, руб.		1 321,90	1 296,70	1 323,65	1 191,08	1 262,52
Валовая коррекция, руб.		372,43	392,63	395,08	254,78	317,90
Абсолютная валовая коррекция, %		56,70	61,22	60,28	43,79	50,71
Обратная величина валовой коррекции	0,093	0,018	0,016	0,017	0,023	0,020
Вес при согласовании	1,000	0,189	0,175	0,178	0,245	0,212
вклад в итоговую стоимость, руб.		250,36	227,46	235,83	292,13	267,36
Откорректированная стоимость 1 м2, руб.	1 273,00					

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты				
	A0	A1	A2	A3	A4	A5
Адрес		РТ, Лаишевский муниципальн ый район, с. Песчаные Ковали	РТ, Лаишевский район, с.Столбище	РТ, Лаишевский муниципальн ый район, с. М.Кабаны	РТ, Лаишевский муниципальн ый район, п.Песчаные Ковали	РТ, Лаишевский район, д.Тарлыши
Цена сделки руб.	?	180 000 000	195 000 000	195 000 000	120 000 000	150 000 000
Цена сделки за 1 м2, руб.	?	949,47	904,08	928,57	936,30	944,63
Условия сделки		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-7	-7	-7	-7	-7
поправка, руб.		-66,46	-63,29	-65,00	-65,54	-66,12
с поправкой на торг, руб.		883,01	840,79	863,57	870,76	878,50
Оцениваемое право	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		883,01	840,79	863,57	870,76	878,50
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		883,01	840,79	863,57	870,76	878,50
Дата сделки		2022 г.	2022 г.	2022 г.	2022 г.	2022 г.
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		883,01	840,79	863,57	870,76	878,50
Местоположение	РТ, Лаишевский муниципальный район	РТ, Лаишевский муниципальный район	РТ, Лаишевский муниципальный район	РТ, Лаишевский муниципальный район	РТ, Лаишевский муниципальный район	РТ, Лаишевский муниципальный район
отношение к обл. центру	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка коэф-т	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0	0	0	0	0
с поправкой, руб.		883,01	840,79	863,57	870,76	878,50
Наличие построек	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		883,01	840,79	863,57	870,76	878,50
Наличие строение под снос	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
отношение к объекту оценки	1	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		883,01	840,79	863,57	870,76	878,50
Разрешенное использование	под строительство коттеджного поселка	под строительство коттеджного поселка	под строительство коттеджного поселка	под строительство коттеджного поселка	под строительство коттеджного поселка	под строительство коттеджного поселка
поправка, коэф-т	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
поправка, руб.		0	0	0	0	0
с поправкой, руб.		883,01	840,79	863,57	870,76	878,50
Площадь, м2	220 986,00	189 579,00	215 689,00	210 000,00	128 164,00	158 793,00
поправка на площадь,коэф.	-0,23	0,965	0,994	0,988	0,882	0,927

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты				
	A0	A1	A2	A3	A4	A5
поправка, %		-3,47	-0,56	-1,17	-11,80	-7,34
поправка, руб.		-30,66	-4,69	-10,09	-102,76	-64,44
с поправкой, руб.		852,35	836,11	853,48	768,00	814,06
Наличие коммуникаций	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.
поправка, %		0	0	0	0	0
поправка, руб.		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
с поправкой, руб.		852	836	853	768	814
Подъездные пути	есть	есть	есть	есть	есть	есть
поправка, %		0	0	0	0	0
поправка, руб.		0	0	0	0	0
с поправкой, руб.		852,35	836,11	853,48	768,00	814,06
Валовая коррекция, руб.		-97,12	-67,97	-75,09	-168,30	-130,56
Абсолютная валовая коррекция, %		10,47	7,56	8,17	18,80	14,34
Обратная величина валовой коррекции	0,473	0,095	0,132	0,122	0,053	0,070
Вес при согласовании	1,000	0,202	0,280	0,259	0,112	0,147
вклад в итоговую стоимость, руб.		172,02	233,80	220,81	86,33	120,01
Откорректированная стоимость 1 м2, руб.	833,00					

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты				
	A0	A1	A2	A3	A4	A5
Адрес		РТ, Лаишевский муниципальный район, с. Песчаные Ковали	РТ, Лаишевский район, с. Столбище	РТ, Лаишевский муниципальный район, с. М. Кабаны	РТ, Лаишевский муниципальный район, п. Песчаные Ковали	РТ, Лаишевский район, д. Тарлыши
Цена сделки руб.	?	180 000 000	195 000 000	195 000 000	120 000 000	150 000 000
Цена сделки за 1 м2, руб.	?	949,47	904,08	928,57	936,30	944,63
Условия сделки		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-7	-7	-7	-7	-7
поправка, руб.		-66,46	-63,29	-65,00	-65,54	-66,12
с поправкой на торг, руб.		883,01	840,79	863,57	870,76	878,50
Оцениваемое право	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		883,01	840,79	863,57	870,76	878,50
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		883,01	840,79	863,57	870,76	878,50
Дата сделки		2022 г.	2022 г.	2022 г.	2022 г.	2022 г.
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		883,01	840,79	863,57	870,76	878,50
Местоположение	РТ, Лаишевский муниципальный район	РТ, Лаишевский муниципальный район	РТ, Лаишевский муниципальный район	РТ, Лаишевский муниципальный район	РТ, Лаишевский муниципальный район	РТ, Лаишевский муниципальный район

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты				
	A0	A1	A2	A3	A4	A5
отношение к обл. центру	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка коэф-т	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0	0	0	0	0
с поправкой, руб.		883,01	840,79	863,57	870,76	878,50
Наличие построек	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		883,01	840,79	863,57	870,76	878,50
Наличие строение под снос	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
отношение к объекту оценки	1	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		883,01	840,79	863,57	870,76	878,50
Разрешенное использование	под строительство коттеджного поселка	под строительство коттеджного поселка	под строительство коттеджного поселка	под строительство коттеджного поселка	под строительство коттеджного поселка	под строительство коттеджного поселка
поправка, коэф-т	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
поправка, руб.		0	0	0	0	0
с поправкой, руб.		883,01	840,79	863,57	870,76	878,50
Площадь, м2	25 789,00	189 579,00	215 689,00	210 000,00	128 164,00	158 793,00
поправка на площадь, коэф.	-0,23	1,583	1,631	1,621	1,447	1,520
поправка, %		58,35	63,12	62,12	44,69	52,01
поправка, руб.		515,20	530,75	536,48	389,13	456,92
с поправкой, руб.		1 398,21	1 371,54	1 400,05	1 259,89	1 335,43
Наличие коммуникаций	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.
поправка, %		0	0	0	0	0
поправка, руб.		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
с поправкой, руб.		1 398	1 372	1 400	1 260	1 335
Подъездные пути	есть	есть	есть	есть	есть	есть
поправка, %		0	0	0	0	0
поправка, руб.		0	0	0	0	0
с поправкой, руб.		1 398,21	1 371,54	1 400,05	1 259,89	1 335,43
Валовая коррекция, руб.		448,74	467,46	471,48	323,59	390,80
Абсолютная валовая коррекция, %		65,35	70,12	69,12	51,69	59,01
Обратная величина валовой коррекции	0,080	0,015	0,014	0,014	0,019	0,017
Вес при согласовании	1,000	0,191	0,178	0,180	0,241	0,211
вклад в итоговую стоимость, руб.		266,39	243,50	252,16	303,46	281,74
Откорректированная стоимость 1 м2, руб.	1 347,00					

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты				
	A0	A1	A2	A3	A4	A5
Адрес		РТ, Лаишевский муниципальный район, с.Сокуры	РТ, Лаишевский муниципальный район, п.Столбища	РТ, Лаишевский муниципальный район, Песчановское сельское поселение, с Песчаные Ковали	РТ, Лаишевский муниципальный район, с. Никольское	РТ, Лаишевский муниципальный район, с.Столбище
Цена сделки руб.	?	580 000 000	700 000 000	500 000 000	700 000 000	550 000 000
Цена сделки за 1 м2, руб.	?	906,25	861,49	919,46	952,01	894,48
Условия сделки		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-7	-7	-7	-7	-7
поправка, руб.		-63,44	-60,30	-64,36	-66,64	-62,61
с поправкой на торг, руб.		842,81	801,19	855,10	885,37	831,87
Оцениваемое право	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		842,81	801,19	855,10	885,37	831,87
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		842,81	801,19	855,10	885,37	831,87
Дата сделки		2022 г.	2022 г.	2022 г.	2022 г.	2022 г.
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		842,81	801,19	855,10	885,37	831,87
Местоположение	РТ, Лаишевский муниципальный район	РТ, Лаишевский муниципальный район	РТ, Лаишевский муниципальный район	РТ, Лаишевский муниципальный район	РТ, Лаишевский муниципальный район	РТ, Лаишевский муниципальный район
отношение к обл. центру	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка коэф-т	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0	0	0	0	0
с поправкой, руб.		842,81	801,19	855,10	885,37	831,87
Наличие построек	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		842,81	801,19	855,10	885,37	831,87
Наличие строения под снос	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
отношение к объекту оценки	1	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		842,81	801,19	855,10	885,37	831,87
Разрешенное использование	под строительство коттеджного поселка	под строительство коттеджного поселка	под строительство коттеджного поселка	под строительство коттеджного поселка	под строительство коттеджного поселка	под строительство коттеджного поселка
поправка, коэф-т	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
поправка, руб.		0	0	0	0	0
с поправкой, руб.		842,81	801,19	855,10	885,37	831,87
Площадь, м2	1 772 974,00	640 000,00	812 542,00	543 796,00	735 286,00	614 879,00

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты				
		A0	A1	A2	A3	A4
поправка на площадь, коэф.	-0,23	0,789	0,834	0,760	0,815	0,782
поправка, %		-21,05	-16,56	-23,98	-18,47	-21,78
поправка, руб.		-177,44	-132,66	-205,06	-163,53	-181,21
с поправкой, руб.		665,37	668,53	650,04	721,84	650,66
Наличие коммуникаций	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.
поправка, %		0	0	0	0	0
поправка, руб.		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
с поправкой, руб.		665	669	650	722	651
Подъездные пути	есть	есть	есть	есть	есть	есть
поправка, %		0	0	0	0	0
поправка, руб.		0	0	0	0	0
с поправкой, руб.		665,37	668,53	650,04	721,84	650,66
Валовая коррекция, руб.		-240,88	-192,96	-269,42	-230,17	-243,82
Абсолютная валовая коррекция, %		28,05	23,56	30,98	25,47	28,78
Обратная величина валовой коррекции	0,184	0,036	0,042	0,032	0,039	0,035
Вес при согласовании	1,000	0,193	0,230	0,175	0,213	0,188
вклад в итоговую стоимость, руб.		128,64	153,91	113,80	153,71	122,61
Откорректированная стоимость 1 м2, руб.	673,00					

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты				
		A0	A1	A2	A3	A4
Адрес		РТ, Лаишевский муниципальный район, с.Сокуры	РТ, Лаишевский муниципальный район, п.Столбища	РТ, Лаишевский муниципальный район, Песчанно-Ковалинское сельское поселение, с Песчаные Ковали	РТ, Лаишевский муниципальный район, с. Никольское	РТ, Лаишевский муниципальный район, с.Столбище
Цена сделки руб.	?	580 000 000	700 000 000	500 000 000	700 000 000	550 000 000
Цена сделки за 1 м2, руб.	?	906,25	861,49	919,46	952,01	894,48
Условия сделки		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-7	-7	-7	-7	-7
поправка, руб.		-63,44	-60,30	-64,36	-66,64	-62,61
с поправкой на торг, руб.		842,81	801,19	855,10	885,37	831,87
Оцениваемое право	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		842,81	801,19	855,10	885,37	831,87
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		842,81	801,19	855,10	885,37	831,87
Дата сделки		2022 г.	2022 г.	2022 г.	2022 г.	2022 г.
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		842,81	801,19	855,10	885,37	831,87

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты				
	A0	A1	A2	A3	A4	A5
Местоположение	РТ, Лаишевский муниципальный район	РТ, Лаишевский муниципальный район	РТ, Лаишевский муниципальный район	РТ, Лаишевский муниципальный район	РТ, Лаишевский муниципальный район	РТ, Лаишевский муниципальный район
поправка коэф-т	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0	0	0	0	0
с поправкой, руб.		842,81	801,19	855,10	885,37	831,87
Наличие построек	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		842,81	801,19	855,10	885,37	831,87
Наличие строение под снос	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
отношение к объекту оценки	1	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		842,81	801,19	855,10	885,37	831,87
Разрешенное использование	под строительство коттеджного поселка	под строительство коттеджного поселка	под строительство коттеджного поселка	под строительство коттеджного поселка	под строительство коттеджного поселка	под строительство коттеджного поселка
поправка, коэф-т	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
поправка, руб.		0	0	0	0	0
с поправкой, руб.		842,81	801,19	855,10	885,37	831,87
Площадь, м2	679 929,00	640 000,00	812 542,00	543 796,00	735 286,00	614 879,00
поправка на площадь, коэф.	-0,23	0,986	1,042	0,949	1,018	0,977
поправка, %		-1,39	4,22	-5,05	1,83	-2,31
поправка, руб.		-11,75	33,81	-43,19	16,22	-19,18
с поправкой, руб.		831,06	835,00	811,91	901,59	812,69
Наличие коммуникаций	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.
поправка, %		0	0	0	0	0
поправка, руб.		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
с поправкой, руб.		831	835	812	902	813
Подъездные пути	есть	есть	есть	есть	есть	есть
поправка, %		0	0	0	0	0
поправка, руб.		0	0	0	0	0
с поправкой, руб.		831,06	835,00	811,91	901,59	812,69
Валовая коррекция, руб.		-75,19	-26,49	-107,55	-50,42	-81,80
Абсолютная валовая коррекция, %		8,39	11,22	12,05	8,83	9,31
Обратная величина валовой коррекции	0,512	0,119	0,089	0,083	0,113	0,107
Вес при согласовании	1,000	0,233	0,174	0,162	0,221	0,210
вклад в итоговую стоимость, руб.		193,40	145,37	131,61	199,41	170,60
Откорректированная стоимость 1 м2, руб.	840,00					

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты				
	A0	A1	A2	A3	A4	A5
Адрес		РТ, Лаишевский муниципальный район, с.Сокуры	РТ, Лаишевский муниципальный район, п.Столбища	РТ, Лаишевский муниципальный район, Песчановское сельское поселение, с Песчаные Ковали	РТ, Лаишевский муниципальный район, с. Никольское	РТ, Лаишевский муниципальный район, с.Столбище
Цена сделки руб.	?	580 000 000	700 000 000	500 000 000	700 000 000	550 000 000
Цена сделки за 1 м2, руб.	?	906,25	861,49	919,46	952,01	894,48
Условия сделки		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-7	-7	-7	-7	-7
поправка, руб.		-63,44	-60,30	-64,36	-66,64	-62,61
с поправкой на торг, руб.		842,81	801,19	855,10	885,37	831,87
Оцениваемое право	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		842,81	801,19	855,10	885,37	831,87
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		842,81	801,19	855,10	885,37	831,87
Дата сделки		2022 г.	2022 г.	2022 г.	2022 г.	2022 г.
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		842,81	801,19	855,10	885,37	831,87
Местоположение	РТ, Лаишевский муниципальный район	РТ, Лаишевский муниципальный район	РТ, Лаишевский муниципальный район	РТ, Лаишевский муниципальный район	РТ, Лаишевский муниципальный район	РТ, Лаишевский муниципальный район
поправка коэф-т	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0	0	0	0	0
с поправкой, руб.		842,81	801,19	855,10	885,37	831,87
Наличие построек	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		842,81	801,19	855,10	885,37	831,87
Наличие строения под снос	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
отношение к объекту оценки	1	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		842,81	801,19	855,10	885,37	831,87
Разрешенное использование	под строительство коттеджного поселка	под строительство коттеджного поселка	под строительство коттеджного поселка	под строительство коттеджного поселка	под строительство коттеджного поселка	под строительство коттеджного поселка
поправка, коэф-т	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
поправка, руб.		0	0	0	0	0
с поправкой, руб.		842,81	801,19	855,10	885,37	831,87
Площадь, м2	875 375,00	640 000,00	812 542,00	543 796,00	735 286,00	614 879,00
поправка на площадь, коэф.	-0,23	0,930	0,983	0,895	0,960	0,921

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты				
	A0	A1	A2	A3	A4	A5
поправка, %		-7,01	-1,71	-10,46	-3,97	-7,87
поправка, руб.		-59,07	-13,73	-89,42	-35,11	-65,45
с поправкой, руб.		783,75	787,46	765,68	850,26	766,42
Наличие коммуникаций	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.
поправка, %		0	0	0	0	0
поправка, руб.		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
с поправкой, руб.		784	787	766	850	766
Подъездные пути	есть	есть	есть	есть	есть	есть
поправка, %		0	0	0	0	0
поправка, руб.		0	0	0	0	0
с поправкой, руб.		783,75	787,46	765,68	850,26	766,42
Валовая коррекция, руб.		-122,50	-74,03	-153,78	-101,75	-128,07
Абсолютная валовая коррекция, %		14,01	8,71	17,46	10,97	14,87
Обратная величина валовой коррекции	0,402	0,071	0,115	0,057	0,091	0,067
Вес при согласовании	1,000	0,178	0,286	0,143	0,227	0,167
вклад в итоговую стоимость, руб.		139,21	224,87	109,14	192,94	128,26
Откорректированная стоимость 1 м2, руб.	794,00					

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты				
	A0	A1	A2	A3	A4	A5
Адрес		РТ, Лаишевский муниципальный район, с.Сокуры	РТ, Лаишевский муниципальный район, п.Столбища	РТ, Лаишевский муниципальный район, Песчаное-Ковалинское сельское поселение, с Песчаные Ковали	РТ, Лаишевский муниципальный район, с. Никольское	РТ, Лаишевский муниципальный район, с.Столбище
Цена сделки руб.	?	580 000 000	700 000 000	500 000 000	700 000 000	550 000 000
Цена сделки за 1 м2, руб.	?	906,25	861,49	919,46	952,01	894,48
Условия сделки		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-7	-7	-7	-7	-7
поправка, руб.		-63,44	-60,30	-64,36	-66,64	-62,61
с поправкой на торг, руб.		842,81	801,19	855,10	885,37	831,87
Оцениваемое право	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		842,81	801,19	855,10	885,37	831,87
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		842,81	801,19	855,10	885,37	831,87
Дата сделки		2022 г.	2022 г.	2022 г.	2022 г.	2022 г.
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		842,81	801,19	855,10	885,37	831,87

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты				
	A0	A1	A2	A3	A4	A5
Местоположение	РТ, Лаишевский муниципальный район	РТ, Лаишевский муниципальный район	РТ, Лаишевский муниципальный район	РТ, Лаишевский муниципальный район	РТ, Лаишевский муниципальный район	РТ, Лаишевский муниципальный район
поправка коэф-т	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0	0	0	0	0
с поправкой, руб.		842,81	801,19	855,10	885,37	831,87
Наличие построек	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		842,81	801,19	855,10	885,37	831,87
Наличие строение под снос	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
отношение к объекту оценки	1	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		842,81	801,19	855,10	885,37	831,87
Разрешенное использование	под строительство коттеджного поселка	под строительство коттеджного поселка	под строительство коттеджного поселка	под строительство коттеджного поселка	под строительство коттеджного поселка	под строительство коттеджного поселка
поправка, коэф-т	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
поправка, руб.		0	0	0	0	0
с поправкой, руб.		842,81	801,19	855,10	885,37	831,87
Площадь, м2	478 853,00	640 000,00	812 542,00	543 796,00	735 286,00	614 879,00
поправка на площадь, коэф.	-0,23	1,069	1,129	1,030	1,103	1,059
поправка, %		6,87	12,87	2,96	10,32	5,89
поправка, руб.		57,89	103,13	25,27	91,37	49,02
с поправкой, руб.		900,70	904,32	880,37	976,74	880,89
Наличие коммуникаций	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.
поправка, %		0	0	0	0	0
поправка, руб.		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
с поправкой, руб.		901	904	880	977	881
Подъездные пути	есть	есть	есть	есть	есть	есть
поправка, %		0	0	0	0	0
поправка, руб.		0	0	0	0	0
с поправкой, руб.		900,70	904,32	880,37	976,74	880,89
Валовая коррекция, руб.		-5,55	42,83	-39,09	24,72	-13,59
Абсолютная валовая коррекция, %		13,87	19,87	9,96	17,32	12,89
Обратная величина валовой коррекции	0,358	0,072	0,050	0,100	0,058	0,078
Вес при согласовании	1,000	0,201	0,140	0,280	0,161	0,217
вклад в итоговую стоимость, руб.		181,33	127,05	246,90	157,45	190,75
Откорректированная стоимость 1 м2, руб.	903,00					

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты				
	A0	A1	A2	A3	A4	A5
Адрес		РТ, Лаишевский муниципальный район, с.Сокуры	РТ, Лаишевский муниципальный район, п.Столбища	РТ, Лаишевский муниципальный район, Песчановское сельское поселение, с Песчаные Ковали	РТ, Лаишевский муниципальный район, с. Никольское	РТ, Лаишевский муниципальный район, с.Столбище
Цена сделки руб.	?	580 000 000	700 000 000	500 000 000	700 000 000	550 000 000
Цена сделки за 1 м2, руб.	?	906,25	861,49	919,46	952,01	894,48
Условия сделки		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-7	-7	-7	-7	-7
поправка, руб.		-63,44	-60,30	-64,36	-66,64	-62,61
с поправкой на торг, руб.		842,81	801,19	855,10	885,37	831,87
Оцениваемое право	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		842,81	801,19	855,10	885,37	831,87
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		842,81	801,19	855,10	885,37	831,87
Дата сделки		2022 г.	2022 г.	2022 г.	2022 г.	2022 г.
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		842,81	801,19	855,10	885,37	831,87
Местоположение	РТ, Лаишевский муниципальный район	РТ, Лаишевский муниципальный район	РТ, Лаишевский муниципальный район	РТ, Лаишевский муниципальный район	РТ, Лаишевский муниципальный район	РТ, Лаишевский муниципальный район
поправка коэф-т	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0	0	0	0	0
с поправкой, руб.		842,81	801,19	855,10	885,37	831,87
Наличие построек	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		842,81	801,19	855,10	885,37	831,87
Наличие строения под снос	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
отношение к объекту оценки	1	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		842,81	801,19	855,10	885,37	831,87
Разрешенное использование	под строительство коттеджного поселка	под строительство коттеджного поселка	под строительство коттеджного поселка	под строительство коттеджного поселка	под строительство коттеджного поселка	под строительство коттеджного поселка
поправка, коэф-т	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
поправка, руб.		0	0	0	0	0
с поправкой, руб.		842,81	801,19	855,10	885,37	831,87
Площадь, м2	1 255 459,00	640 000,00	812 542,00	543 796,00	735 286,00	614 879,00
поправка на пло-	-0,23	0,855	0,904	0,824	0,883	0,847

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты				
		A0	A1	A2	A3	A4
щадь,коэф.						
поправка, %		-14,47	-9,60	-17,64	-11,67	-15,26
поправка, руб.		-121,97	-76,92	-150,87	-103,35	-126,96
с поправкой, руб.		720,85	724,26	704,23	782,02	704,91
Наличие коммуникаций	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.
поправка, %		0	0	0	0	0
поправка, руб.		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
с поправкой, руб.		721	724	704	782	705
Подъездные пути	есть	есть	есть	есть	есть	есть
поправка, %		0	0	0	0	0
поправка, руб.		0	0	0	0	0
с поправкой, руб.		720,85	724,26	704,23	782,02	704,91
Валовая коррекция, руб.		-185,40	-137,23	-215,23	-169,99	-189,58
Абсолютная валовая коррекция, %		21,47	16,60	24,64	18,67	22,26
Обратная величина валовой коррекции	0,246	0,047	0,060	0,041	0,054	0,045
Вес при согласовании	1,000	0,189	0,245	0,165	0,218	0,183
вклад в итоговую стоимость, руб.		136,55	177,44	116,23	170,34	128,79
Откорректированная стоимость 1 м2, руб.	730,00					

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты				
		A0	A1	A2	A3	A4
Адрес		РТ, Лаишевский муниципальный район, с.Сокуры	РТ, Лаишевский муниципальный район, п.Столбища	РТ, Лаишевский муниципальный район, Песчаное сельское поселение, с Песчаные Ковали	РТ, Лаишевский муниципальный район, с. Никольское	РТ, Лаишевский муниципальный район, с.Столбище
Цена сделки руб.	?	580 000 000	700 000 000	500 000 000	700 000 000	550 000 000
Цена сделки за 1 м2, руб.	?	906,25	861,49	919,46	952,01	894,48
Условия сделки		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-7	-7	-7	-7	-7
поправка, руб.		-63,44	-60,30	-64,36	-66,64	-62,61
с поправкой на торг, руб.		842,81	801,19	855,10	885,37	831,87
Оцениваемое право	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		842,81	801,19	855,10	885,37	831,87
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		842,81	801,19	855,10	885,37	831,87
Дата сделки		2022 г.	2022 г.	2022 г.	2022 г.	2022 г.
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		842,81	801,19	855,10	885,37	831,87
Местоположение	РТ, Лаишев-	РТ, Лаишев-	РТ, Лаишев-	РТ, Лаишев-	РТ, Лаишев-	РТ, Лаишев-

	ский муници- пальный район	ский муници- пальный район	ский муници- пальный район	ский муници- пальный район	ский муници- пальный район	ский муници- пальный район
поправка коэф-т	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка , %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0	0	0	0	0
с поправкой, руб.		842,81	801,19	855,10	885,37	831,87
Наличие построек	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка , %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		842,81	801,19	855,10	885,37	831,87
Наличие строение под снос	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
отношение к объекту оценки	1	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка , %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		842,81	801,19	855,10	885,37	831,87
Разрешенное использование	под строитель- ство коттеджного поселка	под строитель- ство коттеджного поселка	под строитель- ство коттеджного поселка	под строитель- ство коттеджного поселка	под строитель- ство коттеджного поселка	под строитель- ство коттеджного поселка
поправка, коэф-т	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
поправка, руб.		0	0	0	0	0
с поправкой, руб.		842,81	801,19	855,10	885,37	831,87
Площадь, м2	651 738,00	640 000,00	812 542,00	543 796,00	735 286,00	614 879,00
поправка на площадь, коэф.	-0,23	0,996	1,052	0,959	1,028	0,987
поправка, %		-0,42	5,20	-4,08	2,81	-1,33
поправка, руб.		-3,52	41,69	-34,88	24,91	-11,06
с поправкой, руб.		839,30	842,87	820,22	910,28	820,81
Наличие коммуникаций	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.
поправка, %		0	0	0	0	0
поправка, руб.		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
с поправкой, руб.		839	843	820	910	821
Подъездные пути	есть	есть	есть	есть	есть	есть
поправка , %		0	0	0	0	0
поправка, руб.		0	0	0	0	0
с поправкой, руб.		839,30	842,87	820,22	910,28	820,81
Валовая коррекция, руб.		-66,95	-18,62	-99,24	-41,74	-73,68
Абсолютная валовая коррекция, %		7,42	12,20	11,08	9,81	8,33
Обратная величина валовой коррекции	0,529	0,135	0,082	0,090	0,102	0,120
Вес при согласовании	1,000	0,255	0,150	0,179	0,189	0,227
вклад в итоговую стоимость, руб.		213,91	126,43	146,82	172,04	186,27
Откорректированная стоимость 1 м2, руб.	845,00					

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты				
	A0	A1	A2	A3	A4	A5
Адрес		РТ, Лаишевский муниципальный район, с.Сокуры	РТ, Лаишевский муниципальный район, п.Столбища	РТ, Лаишевский муниципальный район, Песчановское сельское поселение, с Песчаные Ковали	РТ, Лаишевский муниципальный район, с. Никольское	РТ, Лаишевский муниципальный район, с.Столбище
Цена сделки руб.	?	580 000 000	700 000 000	500 000 000	700 000 000	550 000 000
Цена сделки за 1 м2, руб.	?	906,25	861,49	919,46	952,01	894,48
Условия сделки		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-7	-7	-7	-7	-7
поправка, руб.		-63,44	-60,30	-64,36	-66,64	-62,61
с поправкой на торг, руб.		842,81	801,19	855,10	885,37	831,87
Оцениваемое право	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		842,81	801,19	855,10	885,37	831,87
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		842,81	801,19	855,10	885,37	831,87
Дата сделки		2022 г.	2022 г.	2022 г.	2022 г.	2022 г.
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		842,81	801,19	855,10	885,37	831,87
Местоположение	РТ, Лаишевский муниципальный район	РТ, Лаишевский муниципальный район	РТ, Лаишевский муниципальный район	РТ, Лаишевский муниципальный район	РТ, Лаишевский муниципальный район	РТ, Лаишевский муниципальный район
отношение к обл. центру	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка коэф-т	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0	0	0	0	0
с поправкой, руб.		842,81	801,19	855,10	885,37	831,87
Наличие построек	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		842,81	801,19	855,10	885,37	831,87
Наличие строения под снос	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
отношение к объекту оценки	1	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		842,81	801,19	855,10	885,37	831,87
Разрешенное использование	под строительство коттеджного поселка	под строительство коттеджного поселка	под строительство коттеджного поселка	под строительство коттеджного поселка	под строительство коттеджного поселка	под строительство коттеджного поселка
поправка, коэф-т	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
поправка, руб.		0	0	0	0	0
с поправкой, руб.		842,81	801,19	855,10	885,37	831,87
Площадь, м2	4 831 871,00	640 000,00	812 542,00	543 796,00	735 286,00	614 879,00

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты				
		A0	A1	A2	A3	A4
поправка на площадь,коэф.	-0,23	0,626	0,661	0,602	0,646	0,620
поправка, %		-37,44	-33,87	-39,76	-35,39	-38,02
поправка, руб.		-315,52	-271,40	-339,96	-313,33	-316,24
с поправкой, руб.		527,29	529,79	515,14	572,04	515,63
Наличие коммуникаций	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.
поправка, %		0	0	0	0	0
поправка, руб.		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
с поправкой, руб.		527	530	515	572	516
Подъездные пути	есть	есть	есть	есть	есть	есть
поправка, %		0	0	0	0	0
поправка, руб.		0	0	0	0	0
с поправкой, руб.		527,29	529,79	515,14	572,04	515,63
Валовая коррекция, руб.		-378,96	-331,70	-404,32	-379,97	-378,85
Абсолютная валовая коррекция, %		44,44	40,87	46,76	42,39	45,02
Обратная величина валовой коррекции	0,114	0,023	0,024	0,021	0,024	0,022
Вес при согласовании	1,000	0,197	0,214	0,247	0,147	0,195
вклад в итоговую стоимость, руб.		103,94	113,54	127,41	83,89	100,34
Откорректированная стоимость 1 м2, руб.	529,00					

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты				
		A0	A1	A2	A3	A4
Адрес		РТ, Лаишевский муниципальный район, с.Сокуры	РТ, Лаишевский муниципальный район, п.Столбища	РТ, Лаишевский муниципальный район, Песчанно-Ковалинское сельское поселение, с Песчаные Ковали	РТ, Лаишевский муниципальный район, с. Никольское	РТ, Лаишевский муниципальный район, с.Столбище
Цена сделки руб.	?	580 000 000	700 000 000	500 000 000	700 000 000	550 000 000
Цена сделки за 1 м2, руб.	?	906,25	861,49	919,46	952,01	894,48
Условия сделки		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-7	-7	-7	-7	-7
поправка, руб.		-63,44	-60,30	-64,36	-66,64	-62,61
с поправкой на торг, руб.		842,81	801,19	855,10	885,37	831,87
Оцениваемое право	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		842,81	801,19	855,10	885,37	831,87
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		842,81	801,19	855,10	885,37	831,87
Дата сделки		2022 г.	2022 г.	2022 г.	2022 г.	2022 г.
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		842,81	801,19	855,10	885,37	831,87

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты				
	A0	A1	A2	A3	A4	A5
Местоположение	РТ, Лаишевский муниципальный район	РТ, Лаишевский муниципальный район	РТ, Лаишевский муниципальный район	РТ, Лаишевский муниципальный район	РТ, Лаишевский муниципальный район	РТ, Лаишевский муниципальный район
отношение к обл. центру	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка коэф-т	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0	0	0	0	0
с поправкой, руб.		842,81	801,19	855,10	885,37	831,87
Наличие построек	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		842,81	801,19	855,10	885,37	831,87
Наличие строение под снос	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
отношение к объекту оценки	1	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		842,81	801,19	855,10	885,37	831,87
Разрешенное использование	под строительство коттеджного поселка	под строительство коттеджного поселка	под строительство коттеджного поселка	под строительство коттеджного поселка	под строительство коттеджного поселка	под строительство коттеджного поселка
поправка, коэф-т	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
поправка, руб.		0	0	0	0	0
с поправкой, руб.		842,81	801,19	855,10	885,37	831,87
Площадь, м2	813 780,00	640 000,00	812 542,00	543 796,00	735 286,00	614 879,00
поправка на площадь, коэф.	-0,23	0,946	1,000	0,911	0,977	0,937
поправка, %		-5,42	-0,04	-8,93	-2,33	-6,30
поправка, руб.		-45,69	-0,28	-76,35	-20,59	-52,37
с поправкой, руб.		797,13	800,91	778,75	864,78	779,50
Наличие коммуникаций	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.
поправка, %		0	0	0	0	0
поправка, руб.		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
с поправкой, руб.		797	801	779	865	780
Подъездные пути	есть	есть	есть	есть	есть	есть
поправка, %		0	0	0	0	0
поправка, руб.		0	0	0	0	0
с поправкой, руб.		797,13	800,91	778,75	864,78	779,50
Валовая коррекция, руб.		-109,12	-60,59	-140,71	-87,23	-114,98
Абсолютная валовая коррекция, %		12,42	7,04	15,93	9,33	13,30
Обратная величина валовой коррекции	0,468	0,081	0,142	0,063	0,107	0,075
Вес при согласовании	1,000	0,172	0,304	0,134	0,229	0,161
вклад в итоговую стоимость, руб.		137,17	243,31	104,50	198,19	125,31
Откорректированная стоимость 1 м2, руб.	808,00					

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	A0	A1	A2	A3
Адрес	Краснодарский край, Северский район, в границах СПК "Нива"	Краснодарский край, Северский р-н, Северское сельское поселение	Краснодарский край, станица Северская, Северская	Краснодарский край, Северский р-н, пос. городского типа Афицкий
Цена сделки руб.	?	50 000 000	5 600 000	10 000 000
Цена сделки за 1 м2, руб.	?	250,00	466,67	233,64
Условия сделки		предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-13,40	-13,40	-13,40
поправка, руб.		-33,50	-62,53	-31,31
с поправкой на торг, руб.		216,50	404,13	202,34
Оцениваемое право	собственность	собственность	собственность	собственность
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		216,50	404,13	202,34
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		216,50	404,13	202,34
Дата сделки	07.09.2022	20.08.2022	19.08.2022	07.09.2022
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		216,50	404,13	202,34
Местоположение	Краснодарский край, Северский район, в границах СПК "Нива"	Краснодарский край, Северский р-н, Северское сельское поселение	Краснодарский край, станица Северская, Северская	Краснодарский край, Северский р-н, пос. городского типа Афицкий
Статус населенного пункта	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр
значение	1	1,00	1,00	1,00
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		216,50	404,13	202,34
Площадь, м2	96 177,00	200 000,00	12 000,00	42 800,00
поправка на площадь, коэф.		1,00	0,93	1,00
поправка, %		0,00	-7,00	0,00
поправка, руб.		0,00	-28,29	0,00
с поправкой, руб.		216,50	375,84	202,34
Наличие коммуникаций	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.
значение	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		216,50	375,84	202,34
Валовая коррекция, руб.		-33,50	-90,82	-31,31
Абсолютная валовая коррекция, %		13,40	20,40	13,40
Обратная величина валовой коррекции	0,20	0,07	0,05	0,07
Вес при согласовании	1,00	0,36	0,28	0,36
вклад в итоговую стоимость, руб.		78,81	105,24	73,06
Откорректированная стоимость 1 м2, руб.	257,1035			



Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	A0	A1	A2	A3
Адрес	Ростовская обл., р-н Азовский, центральная часть уч-ка отражена на фрагменте Ж8 ДКК кад.кварт.61:01:60 00 07. ЗАО Батайское" (пашня- поле № III к, уч.2)	Ростовская область, Зерноградский район, поселок Экспериментальный	Ростовская область, Азовский район, хутор Ельбузд, ул.Степная	Ростовская область, Аксайский район, хутор Истомино, ул/ Мичурина
Цена сделки руб.	?	1 100 000	7 440 000	3 990 000
Цена сделки за 1 м2, руб.	?	220,00	160,00	159,57
Условия сделки		предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-7,00	-7,00	-7,00
поправка, руб.		-15,40	-11,20	-11,17
с поправкой на торг, руб.		204,60	148,80	148,00
Оцениваемое право	собственность	собственность	собственность	собственность
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		204,60	148,80	148,00
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		204,60	148,80	148,00
Дата сделки	07.09.2022	06.09.2022	03.09.2022	28.08.2022
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		204,60	148,80	148,00
Местоположение	Ростовская обл., р-н Азовский, центральная часть уч-ка отражена на фрагменте Ж8 ДКК кад.кварт.61:01:60 00 07. ЗАО Батайское" (пашня- поле № III к, уч.2)	Ростовская область, Зерноградский район, поселок Экспериментальный	Ростовская область, Азовский район, хутор Ельбузд, ул.Степная	Ростовская область, Аксайский район, хутор Истомино, ул/ Мичурина
Статус населенного пункта	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр
значение	1	1,00	1,00	1,00
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		204,60	148,80	148,00
Разрешенное использование	сельскохозяйственной производством	сельскохозяйственной производством	сельскохозяйственной производством	сельскохозяйственной производством
значение	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		204,60	148,80	148,00
Площадь, м2	100 000,00	5 000,00	46 500,00	25 005,00
поправка на площадь,коэф.		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		204,60	148,80	148,00
Наличие коммуникаций	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.
значение	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00



Элементы сравнения	Оцениваемый объ- ект	Сопоставимые объекты		
	A0	A1	A2	A3
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		204,60	148,80	148,00
Валовая коррекция, руб.		-15,40	-11,20	-11,57
Абсолютная валовая коррекция, %		7,00	7,00	7,00
Обратная величина валовой кор- рекции	0,43	0,14	0,14	0,14
Вес при согласовании	1,00	0,33	0,33	0,33
вклад в итоговую стоимость, руб.		66,50	48,36	48,10
Откорректированная стоимость 1 м2, руб.	162,96			

Элементы сравнения	Оцениваемый объ- ект	Сопоставимые объекты		
	A0	A1	A2	A3
Адрес	обл. Брянская, р-н Выгоничский, с. Па- лужье	Брянский район, Гли- нищевское сельское поселение, д.Севрюково, ул.Луговая	Брянский район, От- раденское сельское поселение, с. Отрад- ное	Брянский район, Су- поневское сельское поселение, с.Супонево
Цена сделки руб.	?	700 000	8 500 000	1 000 000
Цена сделки за 1 м2, руб.	?	170,73	202,00	192,31
Условия сделки		предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-7,00	-7,00	-7,00
поправка, руб.		-11,95	-14,14	-13,46
с поправкой на торг, руб.		158,78	187,86	178,85
Оцениваемое право	собственность	собственность	собственность	собственность
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		158,78	187,86	178,85
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		158,78	187,86	178,85
Дата сделки	07.09.2022	31.08.2022	22.08.2022	23.08.2022
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		158,78	187,86	178,85
Местоположение	обл. Брянская, р-н Выгоничский, с. Па- лужье	Брянский район, Гли- нищевское сельское поселение, д.Севрюково, ул.Луговая	Брянский район, От- раденское сельское поселение, с. Отрад- ное	Брянский район, Су- поневское сельское поселение, с.Супонево
Статус населенного пункта	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр
значение	1	1,00	1,00	1,00
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		158,78	187,86	178,85
Разрешенное использование	сельскохозяйственной производство	сельскохозяйственной производство	сельскохозяйственной производство	сельскохозяйственной производство
значение	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		158,78	187,86	178,85
Площадь, м2	61 433,00	4 100,00	42 000,00	5 200,00
поправка на площадь, коэф.		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	A0	A1	A2	A3
с поправкой, руб.		158,78	187,86	178,85
Наличие коммуникаций	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.
значение	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		158,78	187,86	178,85
Валовая коррекция, руб.		-11,95	-14,14	-13,46
Абсолютная валовая коррекция, %		7,00	7,00	7,00
Обратная величина валовой коррекции	0,43	0,14	0,14	0,14
Вес при согласовании	1,00	0,33	0,33	0,33
вклад в итоговую стоимость, руб.		51,60	61,05	58,13
Откорректированная стоимость 1 м2, руб.	170,29			

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	A0	A1	A2	A3
Адрес	обл. Волгоградская, р-н Городищенский, территория администрации Городищенского городского поселения	Волгоградская область, Волжский	Волгоградская область, Новоаннинский район, Р-22 Каспий, 719-й километр	Волгоградская область, Среднеахтубинский район, Краснослободск, жилой комплекс Букатин Луг
Цена сделки руб.	?	12 900 000	8 000 000	8 850 000
Цена сделки за 1 м2, руб.	?	1 000,00	1 433,18	804,55
Условия сделки		предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-14,80	-14,80	-14,80
поправка, руб.		-148,00	-212,11	-119,07
с поправкой на торг, руб.		852,00	1 221,07	685,47
Оцениваемое право	собственность	собственность	собственность	собственность
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		852,00	1 221,07	685,47
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		852,00	1 221,07	685,47
Дата сделки	07.09.2022	17.08.2022	14.08.2022	05.09.2022
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		852,00	1 221,07	685,47
Местоположение	обл. Волгоградская, р-н Городищенский, территория администрации Городищенского городского поселения	Волгоградская область, Волжский	Волгоградская область, Новоаннинский район, Р-22 Каспий, 719-й километр	Волгоградская область, Среднеахтубинский район, Краснослободск, жилой комплекс Букатин Луг
Статус населенного пункта	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр
значение	1	1,00	1,00	1,00
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		852,00	1 221,07	685,47
Разрешенное использование	инвестиционная пло-	коммерческое	коммерческое назна-	коммерческое назна-



Элементы сравнения	Оцениваемый объ- ект	Сопоставимые объекты		
	A0	A1	A2	A3
	щадка	назначение	чение	чение
значение	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		852,00	1 221,07	685,47
Площадь, м2	115 534,00	12 900,00	5 582,00	11 000,00
поправка на площадь, коэф.		0,95	0,79	0,95
поправка, %		-5,00	-21,00	-5,00
поправка, руб.		-42,60	-256,42	-34,27
с поправкой, руб.		809,40	964,64	651,20
Наличие коммуникаций	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.
значение	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		809,40	964,64	651,20
Валовая коррекция, руб.		-190,60	-468,53	-153,35
Абсолютная валовая коррекция, %		19,80	35,80	19,80
Обратная величина валовой кор- рекции	0,13	0,05	0,03	0,05
Вес при согласовании	1,00	0,39	0,22	0,39
вклад в итоговую стоимость, руб.		311,62	208,97	250,94
Откорректированная стоимость 1 м2, руб.	771,53			

Элементы сравнения	Оцениваемый объ- ект	Сопоставимые объекты		
	A0	A1	A2	A3
Адрес	обл. Волгоградская, р-н Городищенский, территория админи- страции Городище- ского городского поселения	Волгоградская об- ласть, рабочий посё- лок Городище, Горо- дище	Волгоградская об- ласть, Среднеахту- бинский район, Фрун- зенское сельское по- селение, хутор Закут- ский, Краснослободск	Волгоградская об- ласть, Среднеахту- бинский район, Ахту- бинское сельское поселение, хутор Новенький, ул.Ландышева
Цена сделки руб.	?	3 500 000	4 200 000	4 500 000
Цена сделки за 1 м2, руб.	?	175,00	150,00	128,57
Условия сделки		предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-7,00	-7,00	-7,00
поправка, руб.		-12,25	-10,50	-9,00
с поправкой на торг, руб.		162,75	139,50	119,57
Оцениваемое право	собственность	собственность	собственность	собственность
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		162,75	139,50	119,57
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		162,75	139,50	119,57
Дата сделки	07.09.2022	30.08.2022	07.09.2022	10.09.2022
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		162,75	139,50	119,57
Местоположение	обл. Волгоградская, р-н Городищенский, территория админи- страции Городище-	Волгоградская об- ласть, рабочий посё- лок Городище, Горо- дище	Волгоградская об- ласть, Среднеахту- бинский район, Фрун- зенское сельское по-	Волгоградская об- ласть, Среднеахту- бинский район, Ахту- бинское сельское

Элементы сравнения	Оцениваемый объ- ект	Сопоставимые объекты		
	А0	А1	А2	А3
	ского городского поселения		селение, хутор Закут- ский, Краснослободск	поселение, хутор Новенький, ул.Ландышева
Статус населенного пункта	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр
значение	1	1,00	1,00	1,00
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		162,75	139,50	119,57
Разрешенное использование	сельскохозяйственной производство	сельскохозяйственной производство	сельскохозяйственной производство	сельскохозяйственной производство
значение	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		162,75	139,50	119,57
Площадь, м2	70 004,00	20 000,00	28 000,00	35 000,00
поправка на площадь,коэф.		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		162,75	139,50	119,57
Наличие коммуникаций	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.
значение	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		162,75	139,50	119,57
Валовая коррекция, руб.		-12,25	-10,50	-9,00
Абсолютная валовая коррекция, %		7,00	7,00	7,00
Обратная величина валовой кор- рекции	0,43	0,14	0,14	0,14
Вес при согласовании	1,00	0,33	0,33	0,33
вклад в итоговую стоимость, руб.		53,38	45,80	39,27
Откорректированная стоимость 1 м2, руб.	138,45			

Таким образом, рыночная (справедливая) стоимость земельных участков составляет:

№	Наименование	Площадь, кв.м.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
1.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 1 772 974 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801 :350; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна	1 772 974,00	1 193 211 502,00
2.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 252 083 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:354; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна	252 083,00	203 430 981,00
3.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 679 929 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:356; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна	679 929,00	571 140 360,00
4.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 875 375 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:357; адрес объекта: Республика Та-	875 375,00	695 047 750,00



№	Наименование	Площадь, кв.м.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
	тарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна		
5.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), площадь 1 269 кв.м. кадастровый номер 16:24:150303:227; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань	1 269,00	3 488 481,00
6.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), площадь 1 050 кв.м. кадастровый номер 16:24:150303:229; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань	1 050,00	2 970 450,00
7.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 1 255 459 кв.м., кадастровый номер 16:24:160302:122; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с.Большие Кабаны	1 255 459,00	916 485 070,00
8.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 478 853 кв.м., кадастровый номер 16:24:090704:220; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское, с.Песчаные Ковали, уч.8	478 853,00	432 404 259,00
9.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 32 927 кв.м. кадастровый номер 16:24:090704:1776; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), МО г.Казань	32 927,00	41 916 071,00
10.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 220 986 кв.м. кадастровый номер 16:24:090704:1777; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный р-н, Песчано-Ковалинское сельское поселение, с.Песчаные Ковали	220 986,00	184 081 338,00
11.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 651 738 кв.м. кадастровый номер 16:24:090704:1778; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный р-н, Песчано-Ковалинское сельское поселение, с.Песчаные Ковали	651 738,00	550 718 610,00
12.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 4 831 871 кв.м. кадастровый номер: 16:24:050801:2121 адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна	4 831 871,00	2 556 059 759,00
13.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 813 780 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801 :355; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна	813 780,00	657 534 240,00
14.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 703 055 кв.м , кадастровый номер 16:24:150301:682; адрес (местонахождение) объекта: Респ. Татарстан (Татарстан), р-н Лаишевский, Столбищенское сельское поселение	703 055,00	506 199 600,00
15.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 25 700 кв.м., кадастровый номер 16:18:060301:820; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Бехтеревское сельское поселение	25 700,00	22 333 300,00
16.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 1 795 851 кв.м, кадастровый номер 16:24:090704:366; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение	1 795 851,00	1 310 971 230,00
17.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Сельскохозяйственное производство, общая площадь 1	1 619 263,00	887 356 124,00



№	Наименование	Площадь, кв.м.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
	619 263 кв.м. кадастровый номер: 16:24:090705:63; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Габишевское сельское поселение		
18.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Сельскохозяйственное производство, общая площадь 1 785 225 кв.м. кадастровый номер: 16:24:050802:499; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение	1 785 225,00	955 095 375,00
19.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Сельскохозяйственное производство, общая площадь 512 615 кв.м. кадастровый номер: 16:24:050801:2122; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение	512 615,00	306 031 155,00
20.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для производства сельскохозяйственной продукции, общая площадь 5 785 170 кв.м., кадастровый номер 16:24:150301:105; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение	5 785 170,00	2 215 720 110,00
21.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 303 405 кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:213; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Лаишевское городское поселение	303 405,00	215 114 145,00
22.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: организация сельскохозяйственного производства, общая площадь 112 901 кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:215; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Лаишевское городское поселение	112 901,00	61 305 243,00
23.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: организация сельскохозяйственного производства, общая площадь 38 295 кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:231; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Лаишевское городское поселение	38 295,00	27 074 565,00
24.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: организация сельскохозяйственного производства, общая площадь 61 044 кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:232; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Лаишевское городское поселение	61 044,00	38 518 764,00
25.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для объектов жилой застройки, общая площадь 25 789 кв.м., кадастровый номер 16:24:160303:437; адрес (местонахождение) объекта: Респ. Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с. Большие Кабаны	25 789,00	34 737 783,00
26.	Земельный участок с кадастровым № 16:24:090704:352, общей площадью 498 787 кв.м., категория земель - земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение.	498 787,00	17 956 332,00
27.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: инвестиционная площадка, общая площадь 115 534 кв.м., кадастровый номер 34:03:120006:928; Адрес (местоположение): Россия, Волгоградская обл., Городищенский район, территория администрации Городищенского городского поселения	115 534,00	89 137 623,00
28.	Земельный участок, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства комплекса придорожного сервиса, общая площадь 47 898 кв.м., кадастровый номер 36:25:6945015:0014; адрес (местонахождение) объекта: Воронежская область, Рамонский район, 485 км+450м (право) автомагистрали М-4 "Дон-1"	47 898,00	77 204 697,00
29.	Земельный участок, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транс-	46 000,00	91 646 826,00

№	Наименование	Площадь, кв.м.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
	порта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специально-го назначения, разрешенное использование: для размещения объектов придорожного сервиса, общая площадь 46000 кв.м., кадастровый номер 67:18:0030101:702; адрес (местонахождение) объекта: Смоленская область, Смоленский район, с.п. Стабен-ское, южнее д. Семиречье до автодороги Москва-Минск		
30.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения , разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая пло-щадь 70004 кв.м., кадастровый номер 34:03:120006:929; Расположен: Россия, Волго-градская область, Городищенский район, территория администрации Городищенско-го городского поселения	70 004,00	9 691 916,00
31.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства (полевые участки), общая площадь 61 433 кв.м., кадастровый номер 32:03:0860402:63; адрес (местонахождение) объекта: участок находится примерно в 700 м по направлению на северо-восток от ориентира населенный пункт, расположенного за пределами участ-ка, адрес ориентира: Брянская область, Выгоничский район, село Полужье	61 433,00	10 461 192,00
32.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения , разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая пло-щадь 100 000 кв.м., кадастровый номер 61:01:0600007:1060; адрес (местоположение) Россия, Ростовская обл., Азовский район, установлено относительно ориентира . Центральная часть участка отражена на фрагменте Ж8 ДКК кад.кварт. 61:01:0600007, ЗАО "Батайское" (пашня-поле №III к уч.2), расположенного в границах участка	100 000,00	16 296 380,00
33.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения , разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая пло-щадь 96 177кв.м. кадастровый номер 23:26:01 01 000:0762; адрес (местоположение): Россия, Краснодарский кр., Северский район, в границах СПК "Нива", расположен-ного в границах участка	96 177,00	24 727 443,00
34.	ВЛ-10 кВ с установкой опоры и КТП 10/0.4 кВ. Объект – сложный многоконтурный, количество контуров – 3, все контуры надземные. Данное сооружение состоит из: контур 1/1, 2/1, 3/1, 4/1 – комплектная трансформаторная подстанция КТП 10/0.4 кВ, мощностью 630 кВА, площадь застройки КТП 10/0,4 кВ – 8,8 кв.м. контур 5/2, 6/2, 7/2 – воздушная линии ВЛ – 10 кВ СИП-3 1х95 протяженность воздушной линии ВЛ-10 кВ СИП-3 1х95 составляет - 35,00 м., контур 6/3 – железобетонная опора (столб), высота опоры (столба) – 8,20 м., назначение: иные Сооружения производ-ственного назначения, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поля-на, кадастровый номер 16:24:050801:2396	-	855 811,00
35.	Наружный газопровод высокого давления для газоснабжения Всероссийского дет-ского центра "Волжский Артек" кад№ 16:24:050801:2135, назначение : нежилое, сооружения производственного назначения, адрес (местоположение) объекта: Рес-публика Татарстан, Лаишевский район, Никольское сельское поселение, д. Новая Поляна	-	48 130 935,00

15. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Согласно ст. 19 ФСО-1 Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Затратный подход – это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки. Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Затратный подход реализует принцип замещения, выражающийся в том, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за вновь создаваемый объект той же полезности. С помощью затратного подхода стоимость объекта недвижимости определяется как сумма расходов на создание аналогичного объекта, с применением современных материалов, в том же месте, со всеми присущими объекту достоинствами и недостатками с учетом суммарного износа, т. е. величина затрат на замещение. Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является принцип замещения. Он гласит, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект недвижимости больше, чем сумма денег, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем здания, аналогичного по своим потребительским характеристикам оцениваемому зданию.

Применение метода расчета по укрупненным показателям стоимости строительства

Для расчета стоимости СМР здания в качестве информационной базы использованы Сборники укрупненных показателей стоимости строительства КО-ИНВЕСТ «Сооружения городской инфраструктуры» 2016г.

Показатели стоимости в сборнике указаны в ценах на «01» января 2016 г.

Расчеты стоимости в рамках данного метода производились с использованием табличного редактора (Microsoft® Excel 2007).

Как уже было указано, структура затрат на замещение включает в себя четыре основных элемента:

$$З = Ип + Ик + Пп,$$

где:

З — затраты на замещение объекта;

Ип — прямые издержки на строительство; Ик — косвенные издержки на строительство; Пп — прибыль предпринимателя.

Прямые издержки (Ип) – это расходы, непосредственно связанные со строительными работами на объекте и включающие:

стоимость строительных материалов, изделий и инженерного оборудования;

заработная плата строительных рабочих;

стоимость эксплуатации строительных машин и механизмов;

стоимость временных зданий, сооружений, инженерных сетей и коммунальных услуг в период строительства;

прибыль и накладные расходы подрядчика;

стоимость мероприятий по контролю за ходом строительства и вводом его в эксплуатацию.

Косвенные издержки (Ик) – это расходы, которые необходимы для организации и сопровождения процесса строительства. К косвенным издержкам относятся:

стоимость проектных и изыскательских работ;

затраты на подготовку территории строительства;

дополнительная заработная плата и пособия рабочим;

налоги и обязательные платежи;

административные затраты застройщика;
проценты по кредитам;
страховые платежи и т.п

В косвенные расходы входят также согласование исходно-разрешительной документации и получение технических условий на строительство зданий и включают как официальные, так и прочие платежи.

Расчет затрат на замещение с учетом стоимости сравнительной единицы внесения корректировок (поправок)

Таким образом, расчет затрат на замещение здания методом сравнительной единицы с использованием справочников укрупненных показателей стоимости строительства, производится по формуле:

$ЗЗ = Сб \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times (Узд.зд)$, где:

ЗЗ — затраты замещения, руб.;

Сб — стоимость строительства за единицу измерения в базовых ценах на дату источника; K1 - регионально-климатические поправки;

K2 - поправка на реальный удельный вес конструкций;

K4 - корректирующий коэффициент на различие в объемах или площадях;

K5 - корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве с даты справочника до даты оценки;

Узд(ЗЗ) - количество единиц измерения (1 куб. м, 1 кв. м и др.). Прибыль предпринимателя не учитывается в данном случае.

В данной работе земельный участок под передаточными устройствами не оценивается.

Алгоритм расчета затрат на замещение по Справочникам КО-Инвест Анализ полученных данных с техническими параметрами здания

Получив от Заказчика данные с техническими параметрами зданий, Исполнитель провел анализ указанных данных на полноту и качество, необходимые для использования определенного источника (справочника цен).

Подбор наиболее близких объектов-аналогов по соответствующему справочнику

Подбор объекта-аналога производился следующим образом:

производился поиск отрасли, а также поиск объекта-представителя данной отрасли, наиболее близкого по функциональным параметрам к оцениваемому объекту;

в случае отсутствия подходящего объекта-представителя данной отрасли использовалась информация о сопоставимых по конструктивным и функциональным параметрам объектам- представителям других отраслей или об объектах межотраслевого применения.

В расчетной таблице результаты данного подбора отражаются в столбце «Стоимость единицы измерения на дату справочника (источника), руб., без НДС, для Московской области».

В расчетной таблице в столбце «Ссылка на объект или таблицу в источнике информации» отражается сокращенное название (код) справочника (источника). Таким образом, в расчетных таблицах в соответствующих столбцах отражены показатели стоимости единицы сравнения (площадь, объем) и количество единиц сравнения.

Внесение корректировок (поправок), указанных в соответствующем Справочнике

«Ко- Инвест»

В расчетной таблице к стоимости сравнительной единицы вносились корректировки (поправки), учитывающих неполное соответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно- планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства. При этом введение поправок осуществлялось как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, в результате чего корректировалась величина стоимости как в целом по зданию, так и в разрезе отдельных основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания.

Ниже рассмотрены применявшиеся корректировки к величине удельной стоимости, применяемые в процессе расчета стоимости сравнительной единицы зданий:

Корректировки (поправки), вносимые к стоимости сравнительной единицы Регионально-климатические поправки (K1)

Применялся для учета различий в затратах на строительство в Республике Татарстан от условий строительства в Московской области, обусловленных различиями климатических условий регионов.

Согласно данным справочника КО-ИНВЕСТ® «Сооружения городской инфраструктуры» 2016г. данный коэффициент для региона «Республика Татарстан» составил величину 1,0.

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (K2)

Применялся для учета различий в затратах на строительство в Республике Татарстан от условий строительства в Московской области, обусловленных различиями в сейсмической обстановке регионов. Согласно данным справочника КО-ИНВЕСТ® «Сооружения городской инфраструктуры» 2016г., данный коэффициент для региона «Республика Татарстан» составляет величину 1,0.

Корректирующий коэффициент на различие в объемах или площадях (K3)

Поправка на разницу в объеме или площади между оцениваемым зданием (сооружением) и ближайшим параметром из справочника определялась с помощью коэффициентов, представленных в Таблице ниже:

Таблица 109 Корректирующие коэффициенты на отличия в объеме и в площади оцениваемого объекта и аналога

На разницу в объеме		На разницу в площади	
Уо/Успр	Ко	So/Scпр	Ко
<0,10	1,24	<0,25	1,25
0,29-0,10	1,22	0,49-0,25	1,2
0,49-0,30	1,2	0,86-0,50	1,1
0,71-0,50	1,16	0,85-1,15	1
0,70-1,30	1	1,16-1,50	0,95
1,31-2,00	0,87	>1,50	0,93
>2,00	0,86		

Источник: С.А. Табакова В.М. Дидковский А.В. Дидковская. Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». -М.: ООО «КО-ИНВЕСТ®», 2016г.

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве с даты справочника до даты оценки (K4)

Является корректирующим коэффициентом на изменение цен в строительстве после базовой даты уровня цен справочников Оценщика. Данный коэффициент приводит уровень цен Московской области на дату выпуска справочника к фактическим ценам на дату оценки.

Оцениваемые объекты относятся к КС-8, КС-12, КС-14 и КС-10 корректировка цены с 01.01.2016 года на 01.01.2018 год принята в размере:

для КС-8 корректировка принимается в размере 0,928 (Источник: «Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве». КО-ИНВЕСТ выпуск №102 январь 2018 года, страница 54.

для КС-12 корректировка принимается в размере 0,969 (Источник: «Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве». КО-ИНВЕСТ выпуск №102 январь 2018 года, страница 54.

для КС-14 корректировка принимается в размере 0,984 (Источник: «Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве». КО-ИНВЕСТ выпуск №102 январь 2018 года, страница 54.

для КС-10 корректировка принимается в размере 0,975 (Источник: «Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве». КО-ИНВЕСТ выпуск №102 январь 2018 года, страница 54.

Показатели справочника умножаются на показатели данной таблицы, без использования региональных коэффициентов.

Далее определяем изменение строительно-монтажных работ на дату оценки. Данный показатель составляет $9,537 \text{ (на 01.01.2022г.)} / 8,084 \text{ (на 01.01.2018г.)} = 1,1797$.

Средний региональный индекс для Республики Татарстан на январь 2018г. (Источник:

«Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве». КО-ИНВЕСТ выпуск №117 октябрь 2021 года, стр. 52 -8,084.

Средний региональный индекс для Республики Татарстан на 01.06.2021г. (Источник:
«Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве». КО-ИНВЕСТ выпуск №117 октябрь 2021 года, стр. 52 -9,537.

K4 (для КС-8)= 0,928*1,1797= 1,0948.

K4 (для КС-12)= 0,969*1,1797= 1,1432.

K4 (для КС-14)= 0,928*1,1797= 1,1609.

K4 (для КС-10)= 0,975*1,1797=1,1502.

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

2.2.2 КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ (ДЛЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ)

55

на 01.01.2018 г. по сравнению с 01.01.2016 г.

Рекомендуются при использовании только справочников КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика» выпуска 2016 г.; показатели справочника умножаются на показатели данной таблицы, без использования региональных коэффициентов таблица 8.2.1

Для расположенных севернее Полярного круга территорий тех краев и областей, которые помечены знаком «*», следует дополнительно применять повышающий коэффициент 1.2

Выпуск 102 • январь 2018

56

2
Строительно-монтажные работы

Экономические районы, края, области	СООРУЖЕНИЯ с преимущественным применением							Классы КС для сложных комплексных работ	
	нерудных материалов и бетона	моноплитного железобетона	сборного железобетона	контрукционной стали	стальных труб	деревянные	кабелей и проводов	благоустройство прилегающей территории (озеленение)	культурно-технические работы и рекультивация
	Класс конструктивных систем								
	КС-8	КС-9	КС-10	КС-11	КС-12	КС-13	КС-14	КС-15	КС-17
Поволжский район									
Республика Калмыкия	0,803	0,965	0,843	0,982	0,818	0,926	0,810	0,753	0,627
Республика Татарстан	0,928	0,997	0,975	1,133	0,969	0,980	0,984	0,968	0,918

Выпуск 117 • октябрь 2021

52

БЕЗ НДС



Дата введения сметных цен, период	Приволжский федеральный округ						
	Республика Мордовия	Республика Татарстан	Самарская область	Саратовская область	Удмуртская Республика	Ульяновская область	Чувашская Республика
01.01.1984	0,06365	0,06222	0,06009	0,05292	0,05874	0,05632	0,06345
01.01.1991	0,10406	0,09180	0,09408	0,08657	0,09589	0,09119	0,10276
2000 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2001 г.	1,181	1,262	1,145	1,127	1,200	1,185	1,136
2002 г.	1,425	1,492	1,620	1,357	1,522	1,477	1,370
2003 г.	1,682	1,748	2,015	1,567	1,851	1,705	1,593
2004 г.	2,004	1,997	2,308	1,773	2,183	1,898	1,889
2005 г.	2,350	2,271	2,642	1,983	2,552	2,136	2,210
2006 г.	2,770	2,661	3,077	2,306	2,951	2,491	2,608
2007 г.	3,425	3,290	3,690	2,816	3,595	3,041	3,233
2008 г.	3,989	3,853	4,231	3,291	4,106	3,523	3,806
2009 г.	4,685	4,558	5,014	3,915	4,863	4,185	4,530
2010 г.	5,140	4,957	5,402	4,255	5,335	4,525	4,833
2011 г.	5,237	5,768	5,937	5,170	5,700	4,113	5,005
2012 г.	5,088	6,017	6,388	6,384	5,142	4,881	5,230
2013 г.	6,055	6,335	6,956	7,214	6,129	5,702	6,773
2014 г.	6,973	7,248	7,785	8,564	7,704	6,443	8,397
2015 г.	7,418	7,322	8,147	8,459	8,364	6,744	8,740
2016 г.	7,949	7,856	8,080	8,820	8,905	7,096	8,547
2017 г.	8,443	8,364	8,297	9,230	9,338	7,494	8,519
2018 г.	8,990	8,084	8,707	7,647	9,211	7,492	8,673
2019 г.	9,473	8,355	9,218	8,075	9,535	7,861	9,124
2020 г.	9,656	8,524	9,557	8,220	9,834	7,992	9,416
1-й кв.	9,925	8,755	9,913	8,403	10,151	8,187	9,894
2-й кв.	9,829	8,688	9,799	8,345	10,033	8,097	9,602
3-й кв.	9,896	8,738	9,876	8,390	10,115	8,157	9,667
4-й кв.	9,968	8,780	9,968	8,424	10,209	8,230	9,736
2021 г.	10,009	8,816	10,006	8,455	10,246	8,264	9,772
1-й кв.	10,063	8,863	10,068	8,495	10,303	8,307	9,827
2-й кв.	10,316	9,091	10,368	8,718	10,668	8,518	10,074
июль	10,535	9,272	10,598	8,913	10,793	8,694	10,285
август	10,649	9,364	10,718	9,013	10,909	8,787	10,394
сентябрь	10,771	9,466	10,850	9,131	11,039	8,891	10,516
3-й кв.	10,852	9,567	10,722	9,019	10,914	8,791	10,399
4-й кв.							
2021 г. - прогноз							
октябрь	10,799	9,489	10,879	9,155	11,068	8,913	10,543
ноябрь	10,827	9,513	10,907	9,179	11,096	8,936	10,570
декабрь	10,854	9,537	10,936	9,204	11,124	8,959	10,597

© КО-ИНВЕСТ 2021

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Рассмотренная в настоящем разделе методология определения стоимости затрат на замещение зданий методом сравнительной единицы с использованием стоимостных показателей справочников Оценщика КО-ИНВЕСТ была реализована в разработанной Исполнителем расчетной таблице, учитывающей все вышеперечисленные факторы и параметры, определяющие затраты на замещение оцениваемого объекта недвижимого имущества.

Расчет восстановительной стоимости (стоимости строительства) нового жилого дома.

Таблица 15.1 Расчет стоимости затрат на замещение

Наименование показателя	Газопровод высокого давления	Газопровод высокого давления	Газорегуляторный пункт блочный ПГБ 15-2В-У1	Газорегуляторный пункт блочный ПГБ 15-2В-У1	Воздушная линия ВЛ-10кВ СИП-3 1*95	Комплектная трансформаторная подстанция КТП 10/0,4 кВ, мощностью 630кВА	Опора
Источник информации о базовой стоимости строительства	Сб. УПСС "Ко-Инвест. "Сооружения городской инфраструктуры " гИЗ.06.009.0034	Сб. УПСС "Ко-Инвест. "Сооружения городской инфраструктуры " гИЗ.06.010.0001	Сб. УПСС "Ко-Инвест. "Сооружения городской инфраструктуры " гИЗ.06.018.0002		Сб. УПСС "Ко-Инвест. "Сооружения городской инфраструктуры " гИЗ.10.007.0118	Сб. УПСС "Ко-Инвест. "Сооружения городской инфраструктуры " гИЗ.10.001.0021	Сб. УПСС "Ко-Инвест. "Сооружения городской инфраструктуры " гИЗ.10.006.0009
Класс качества			-				
Класс конструктивной системы	КС-8: основной материал конструкций : полиэтилен	КС-12: основной материал конструкций: металлический	КС-12: основной материал конструкций : металлический	КС-12: основной материал конструкций : металлический	КС-14: основной материал конструкций: металлический	КС-14: основной материал конструкций: металлический	КС-10: основной материал конструкций: железобетон
Базовая количественная характеристика	Длина	Длина	Количество	Количество	Длина	Количество	Количество
База стоимости (год)	01.01.2016	01.01.2016	01.01.2016	01.01.2016	01.01.2016	01.01.2016	01.01.2016
Стоимость строительства в базовых ценах, руб./п.м., шт.	7 720 565,00	3 597 865,00	612 685,00	612 685,00	220,169	1 276 074,00	36 187,00

Поправочный коэффициент (регионально-климатический)	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Поправочный коэффициент на	1	1	1	1	1	1	1

14.1.4. Определение накопленного износа

Совокупный износ недвижимого имущества определяется по формуле:

$$СИ = 1 - (1 - \text{Ифиз.}) \times (1 - \text{Ифунк.устар.}) \times (1 - \text{Иэкон.устар.}),$$

где:

Ифиз. – физический износ (physical deterioration);

Ифунк.устар. – функциональное устаревание (functional obsolescence);

Иэкон.устар. – экономическое (внешнее) устаревание (economic (external) obsolescence).

В рамках данного отчета физический износ определяем методом срока жизни.

Определение физического износа зданий и сооружений методом срока жизни производилось по формуле:

$$\text{Ифиз} = \text{ХВ} / \text{СПС} \times 100\%,$$

где:

ХВ – хронологический возраст, лет; СПС – срок полезной службы, лет.

Хронологический возраст определяется как разность между датой оценки и датой ввода в эксплуатацию объекта недвижимости (датой постройки).

Показатели сроков полезной службы, используемые в расчетах, принимается срок жизни предусмотренный «Едиными нормами амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР», утвержденных постановлением Совета Министров СССР от 22.10.1990 г № 1072. Срок жизни аналогичных газопроводов на основании данного документа составляет 40 и 50 лет.

выделения заводских газов и сильного гололеда (Особый и IV районы), применяется коэффициент 1,3.

2. Для кабельных линий связи и телефонной канализации, проложенных в районах Дальнего Востока и Крайнего Севера (кроме Якутской АССР, Магаданской и Камчатской областей), а также для участков, проходящих под водой, в зонах вечной мерзлоты, тундры, горных рек, оползней, обвалов и агрессивных грунтов, применяется коэффициент 1,3; в Якутской АССР, Магаданской и Камчатской областях - 1,6.

Трубопроводы 301

Газопроводы:

чугунные (с раструбами)	30100	1,7
стальные и сооружения на них (без учета оборудования газорегуляторных пунктов)	30101	2,5
из неметаллических труб	30102	2,0

Канализационные сети (коллекторы и уличная сеть с колодцами и арматурой):

керамические	30103	2,5
железобетонные и бетонные	30104	5,0
асбоцементные	30105	3,3

Силовое электротехническое оборудование и распределительные устройства на угольных шахтах, пускатели ручные, пусковые агрегаты, трансформаторы осветительные, реле утечки во взрывобезопасном исполнении, ящики кабельные, электромагниты и специализированные источники питания

40712 33,3

Реверсоры переменного тока высокого напряжения от 3 до 12 кВ

40713 14,3

Пускатели электромагнитные, взрывозащищенные (неревверсивные типа ПВ и ПВИ на ток 63, 250, 320, 114А, ПВВ и ПВВИ, реверсивные типа ПВИР).

40714 16,1

Комплектные устройства управления взрывозащитные и рудничные (типа СУВ-350, КУУВ-350 и др.)

40715 20,0

Аппаратура защиты и техники безопасности (типа АЗАК-380, АЗАК-660, АЗШ-3, РУ-380 и др.)

40716 25,0

Трансформаторы малой мощности шахтные, рудничные (типа ТСШ)

Взрывобезопасные трансформаторы шахтные, подстанции передвижные, ящики распределительные высоковольтные, комплектные распределительные устройства высокого напряжения (шкафы КРУ), преобразовательные подстанции, конденсаторы, выпрямители всех типов, трансформаторы и трансформаторные подстанции, используемые при строительстве нефтяных и газовых скважин, комплектные трансформаторные подстанции (типа ТСВП-100-630, ПСТП-100-400, ТСВЗ-400-630)

40717 10,0

40718 16,7

40719 10,5

Прочее силовое оборудование 407

Вспомогательное силовое тепломеханическое оборудование (оборудование топливоподачи, насосы, емкости и оборудование химводоочистки, бойлерная установка с насосами, мостовой кран машинного зала и прочее общестационарное силовое тепломеханическое оборудование)

40700 3,7<17>

Силовое электротехническое оборудование и распределительные устройства (электрооборудование открытых и закрытых распределительных устройств, выключатели, реакторы, шины, измерительные трансформаторы, изоляторы, силовые трансформаторы, распределительные шины и сборки со всей аппаратурой, преобразователи и другое оборудование)

40701 4,4<18>

Источник: Постановление СМ СССР от 22 октября 1990 г. N 1072

(в процентах к балансовой стоимости)

Группы и виды основных фондов	Шифр	Норма амортизационных отчислений
Передающие устройства	3	
Устройства электропередачи и связи	300	
Контактная сеть железных дорог на металлических и железобетонных опорах	30000	2,0
Трамвайная и троллейбусная контактная сеть:		
на железобетонных опорах	30001	1,9
на металлических опорах	30002	2,6
на деревянных опорах с металлическими или железобетонными пасынками	30003	3,8
без опор	30004	7,0
Троллейные линии козловых кранов на металлических и железобетонных опорах	30005	1,9
Воздушные линии электропередачи напряжением от 0,4 до 20 кВ:		
на металлических или железобетонных опорах	30006	3,0
на опорах из пропитанной древесины и неп-ропитанной лиственницы	30007	4,0<7>
на опорах из неп-ропитанной древесины	30008	6,0
Воздушные линии электропередачи напряжением 35 - 220, 330 кВ и выше на металлических и железобетонных опорах	30009	2,0

Источник: Постановление СМ СССР от 22 октября 1990 г. N 1072

Таким образом, физический износ определялся путем деления хронологического возраста на срок полезной службы и умножением на 100%.

Используя описанные выше исходные данные, Исполнитель произвел расчет показателей физического износа в %.

Срок жизни элемента (экономическая жизнь)	100%
	Норма амортизации объекта, %

Хронологический возраст элемента = 2022 год- год строительства объекта Функциональный (моральный) износ – это потеря стоимости вследствие относительной

неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для таких же целей. Он обычно вызван плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер, стиль, срок службы и т.д.

Экономический износ вызывается факторами извне – изменением ситуации на рынке, изменением финансовых и законодательных условий и т.д.

У объекта оценки на дату оценки не найдено признаков функционального износа, в связи с этим функциональный износ не определяем. Внешний износ не определяем в связи с его отсутствием.

Таким образом, накопленный износ равен физическому износу.

Результат определения рыночной стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках затратного подхода

Расчет рыночной стоимости недвижимого имущества в рамках затратного подхода производится по формуле:

$Сзп = ЗЗ (ЗВ) - СИ$, где:

Сзп – стоимость оцениваемого объекта, определенная в рамках затратного подхода; ЗЗ (ЗВ) – затраты на замещение (воспроизводство);

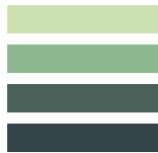
СИ – совокупный износ объекта оценки.

Расчет стоимости объектов в рамках затратного подхода приведен в нижеследующей таблице:

Таблица 15.3 Расчет стоимости с использованием затратного подхода

№	Наименование	Нормативный срок службы	Эффективный возраст, лет	Физический износ	Функциональный износ	Внешний износ	Совокупный износ
1	Наружный газопровод высокого давления для газоснабжения Всероссийского детского центра "Волжский Артек", кад.№16:24:050801:2135, назначение: нежилое, сооружения производственного назначения, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна						
-	Газопровод высокого давления	50	9,00	18,00%	0,00%	0,00%	18,00%
-	Газопровод высокого давления	40	9,00	22,50%	0,00%	0,00%	22,50%
-	Газорегуляторный пункт блочный ПГБ 15-2В-У1	10	9,00	90,00%	0,00%	0,00%	90,00%
-	Газорегуляторный пункт блочный ПГБ 15-2В-У1	10	9,00	90,00%	0,00%	0,00%	90,00%

Таким образом, стоимость объектов недвижимости, определенная затратным подходом на дату оценки составляет 48 986 746 рублей без НДС.



15. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

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

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

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

№	Наименование	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
	Вес	0	0	100%	
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 1 772 974 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801 :350; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна	не применяется	не применяется	1 193 211 502	1 193 211 502,0
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 252 083 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801 :354; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна	не применяется	не применяется	203 430 981	203 430 981,0
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 679 929 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801 :356; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна	не применяется	не применяется	571 140 360	571 140 360,0
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 875 375 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801 :357; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна	не применяется	не применяется	695 047 750	695 047 750,0
5	Земельный участок, категория земель: земли				



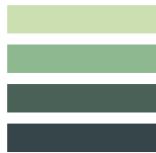
№	Наименование	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
	Веса	0	0	100%	
	населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), площадь 1 269 кв.м. кадастровый номер 16:24:150303:227; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань	не применяется	не применяется	3 488 481	3 488 481,0
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), площадь 1 050 кв.м. кадастровый номер 16:24:150303:229; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань	не применяется	не применяется	2 970 450	2 970 450,0
7	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 1 255 459 кв.м., кадастровый номер 16:24:160302:122; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с.Большие Кабаны	не применяется	не применяется	916 485 070	916 485 070,0
8	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 478 853 кв.м., кадастровый номер 16:24:090704:220; адрес: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское, с.Песчаные Ковали, уч.8	не применяется	не применяется	432 404 259	432 404 259,0
9	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 32 927 кв.м. кадастровый номер 16:24:090704:1776; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), МО г.Казань	не применяется	не применяется	41 916 071	41 916 071,0
10	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 220 986 кв.м. кадастровый номер 16:24:090704:1777; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный р-н, Песчано-Ковалинское сельское поселение, с.Песчаные Ковали	не применяется	не применяется	184 081 338	184 081 338,0
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 651 738 кв.м. кадастровый номер 16:24:090704:1778; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный р-н, Песчано-Ковалинское сельское поселение, с.Песчаные Ковали	не применяется	не применяется	550 718 610	550 718 610,0
12	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 4 831 871 кв.м. кадастровый номер: 16:24:050801:2121 адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна	не применяется	не применяется	2 556 059 759	2 556 059 759,0
13	Земельный участок, категория земель: земли				



№	Наименование	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
	Веса	0	0	100%	
	населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 813 780 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801 :355; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна	не применяется	не применяется	657 534 240	657 534 240,0
14	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 703 055 кв.м , кадастровый номер 16:24:150301:682; адрес (местонахождение) объекта: Респ. Татарстан (Татарстан), р-н Лаишевский, Столбищенское сельское поселение	не применяется	не применяется	506 199 600	506 199 600,0
15	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 25 700 кв.м., кадастровый номер 16:18:060301:820; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Бехтеревское сельское поселение	не применяется	не применяется	22 333 300	22 333 300,0
16	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 1 795 851 кв.м, кадастровый номер 16:24:090704:366; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение	не применяется	не применяется	1 310 971 230	1 310 971 230,0
17	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Сельскохозяйственное производство, общая площадь 1 619 263 кв.м. кадастровый номер: 16:24:090705:63; адресобъекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Габишевское сельское поселение	не применяется	не применяется	887 356 124	887 356 124,0
18	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Сельскохозяйственное производство, общая площадь 1 785 225 кв.м. кадастровый номер: 16:24:050802:499; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение	не применяется	не применяется	955 095 375	955 095 375,0
19	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Сельскохозяйственное производство, общая площадь 512 615 кв.м. кадастровый номер: 16:24:050801:2122; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение	не применяется	не применяется	306 031 155	306 031 155,0
20	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для производства сельскохозяйственной продукции , общая площадь 5 785 170 кв.м., кадастровый номер	не применяется	не применяется		



№	Наименование	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
	Весы	0	0	100%	
	16:24:150301:105; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение			2 215 720 110	2 215 720 110,0
21	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов,, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 303 405кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:213; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Лаишевское городское поселение	не применяется	не применяется	215 114 145	215 114 145,0
22	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов,, разрешенное использование: организация сельскохозяйственного производства, общая площадь 112 901кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:215; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Лаишевское городское поселение	не применяется	не применяется	61 305 243	61 305 243,0
23	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов,, разрешенное использование: организация сельскохозяйственного производства, общая площадь 38 295кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:231; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Лаишевское городское поселение	не применяется	не применяется	27 074 565	27 074 565,0
24	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов,, разрешенное использование: организация сельскохозяйственного производства,общая площадь 61 044кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:232; адрес(местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Лаишевское городское поселение	не применяется	не применяется	38 518 764	38 518 764,0
25	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для объектов жилой застройки, общая площадь 25 789 кв.м. , кадастровый номер 16:24:160303:437; адрес (местонахождение) объекта: Респ. Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с.Большие Кабаны	не применяется	не применяется	34 737 783	34 737 783,0
26	Земельный участок с кадастровым № 16:24:090704:352, общей площадью 498 787 кв.м., категория земель - земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение.	не применяется	не применяется	17 956 332	17 956 332,0
27	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: инвестиционная площадка, общая площадь 115534 кв.м., кадастровый номер 34:03:120006:928; Адрес (местоположение): Россия, Волгоградская обл., Городищенский район, территория администрации Городищенского городского поселения	не применяется	не применяется	89 137 623	89 137 623,0



№	Наименование	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
	Весы	0	0	100%	
28	Земельный участок, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства комплекса придорожного сервиса, общая площадь 47 898 кв.м., кадастровый номер 36:25:6945015:0014; адрес (местонахождение) объекта: Воронежская область, Рамонский район, 485 км+450м (право) автомагистрали М-4 "Дон-1"	не применяется	не применяется	77 204 697	77 204 697,0
29	Земельный участок, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для размещения объектов придорожного сервиса, общая площадь 46000 кв.м., кадастровый номер 67:18:0030101:702; адрес (местонахождение) объекта: Смоленская область, Смоленский район, с.п. Стабенское, южнее д. Семиречье до автодороги Москва-Минск	не применяется	не применяется	91 646 826	91 646 826,0
30	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 70004 кв.м., кадастровый номер 34:03:120006:929; Расположен: Россия, Волгоградская область, Городищенский район, территория администрации Городищенского городского поселения	не применяется	не применяется	9 691 916	9 691 916,0
31	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства (полевые участки), общая площадь 61 433 кв.м., кадастровый номер 32:03:0860402:63; адрес (местонахождение) объекта: участок находится примерно в 700 м по направлению на северо-восток от ориентира населенный пункт, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Брянская область, Выгоничский район, село Полужье	не применяется	не применяется	10 461 192	10 461 192,0
32	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 100 000 кв.м., кадастровый номер 61:01:0600007:1060; адрес (местоположение) Россия, Ростовская обл., Азовский район, установлено относительно ориентира. Центральная часть участка отражена на фрагменте Ж8 ДКК кад.кварт. 61:01:0600007, ЗАО "Батальское" (пашня-поле №III к уч.2), расположенного в границах участка	не применяется	не применяется	16 296 380	16 296 380,0
33	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 96 177 кв.м., кадастровый номер 23:26:0101000:0762; адрес (местоположение):	не применяется	не применяется	24 727 443	24 727 443,0



№	Наименование	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
	Веса	0	0	100%	
	Россия, Краснодарский кр., Северский район, в границах СПК "Нива", расположенного в границах участка				
34	ВЛ-10 кВ с установкой опоры и КТП 10/0.4 кВ. Объект – сложный многоконтурный, количество контуров – 3, все контуры надземные. Данное сооружение состоит из: контур 1/1, 2/1, 3/1, 4/1 – комплектная трансформаторная подстанция КТП 10/0.4 кВ, мощностью 630 кВА, площадь застройки КТП 10/0,4 кВ – 8,8 кв.м. контур 5/2, 6/2, 7/2 – воздушная линия ВЛ – 10 кВ СИП-3 1х95 протяженность воздушной линии ВЛ-10 кВ СИП-3 1х95 составляет - 35,00 м., контур 6/3 – железобетонная опора (столб), высота опоры (столба) – 8,20 м., назначение: иные Сооружения производственного назначения, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна, кадастровый номер 16:24:050801:2396	855 811	не применяется	не применяется	855 811,0
35	Наружный газопровод высокого давления для газоснабжения Всероссийского детского центра "Волжский Артек", кад.№16:24:050801:2135, назначение: нежилое, сооружения производственного назначения, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна	48 130 935	не применяется	не применяется	48 130 935,0

16. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ

Рыночная (справедливая) стоимость земельных участков, по состоянию на 08.09.2022г. округленно составляет:

№	Наименование	Площадь, кв.м.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
1.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 1 772 974 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801 :350; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна	1 772 974,00	1 193 211 502,00
2.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 252 083 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:354; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна	252 083,00	203 430 981,00
3.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 679 929 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:356; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна	679 929,00	571 140 360,00
4.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 875 375 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:357; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна	875 375,00	695 047 750,00
5.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), площадь 1 269 кв.м. кадастровый номер 16:24:150303:227; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань	1 269,00	3 488 481,00
6.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), площадь 1 050 кв.м. кадастровый номер 16:24:150303:229; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань	1 050,00	2 970 450,00
7.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 1 255 459 кв.м., кадастровый номер 16:24:160302:122; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с.Большие Кабаны	1 255 459,00	916 485 070,00
8.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 478 853 кв.м., кадастровый номер 16:24:090704:220; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское, с.Песчаные Ковали, уч.8	478 853,00	432 404 259,00
9.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 32 927 кв.м. кадастровый номер 16:24:090704:1776; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), МО г.Казань	32 927,00	41 916 071,00
10.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 220 986 кв.м. кадастровый номер 16:24:090704:1777; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный р-н, Песчано-Ковалинское сельское поселение, с.Песчаные Ковали	220 986,00	184 081 338,00
11.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 651 738 кв.м. кадастровый номер 16:24:090704:1778; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный р-н, Песчано-Ковалинское сельское поселение, с.Песчаные Ковали	651 738,00	550 718 610,00
12.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 4 831 871 кв.м. кадастровый номер: 16:24:050801:2121 адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна	4 831 871,00	2 556 059 759,00
13.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 813 780 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801 :355; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна	813 780,00	657 534 240,00
14.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая пло-	703 055,00	506 199 600,00

№	Наименование	Площадь, кв.м.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
	щадь 703 055 кв.м , кадастровый номер 16:24:150301:682; адрес (местонахождение) объекта: Респ. Татарстан (Татарстан), р-н Лаишевский, Столбищенское сельское поселение		
15.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 25 700 кв.м., кадастровый номер 16:18:060301:820; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Бехтеревское сельское поселение	25 700,00	22 333 300,00
16.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 1 795 851 кв.м, кадастровый номер 16:24:090704:366; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение	1 795 851,00	1 310 971 230,00
17.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Сельскохозяйственное производство, общая площадь 1 619 263 кв.м. кадастровый номер: 16:24:090705:63; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Габишевское сельское поселение	1 619 263,00	887 356 124,00
18.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Сельскохозяйственное производство, общая площадь 1 785 225 кв.м. кадастровый номер: 16:24:050802:499; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение	1 785 225,00	955 095 375,00
19.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Сельскохозяйственное производство, общая площадь 512 615 кв.м. кадастровый номер: 16:24:050801:2122; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение	512 615,00	306 031 155,00
20.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для производства сельскохозяйственной продукции , общая площадь 5 785 170 кв.м., кадастровый номер 16:24:150301:105; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение	5 785 170,00	2 215 720 110,00
21.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 303 405 кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:213; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Лаишевское городское поселение	303 405,00	215 114 145,00
22.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: организация сельскохозяйственного производства, общая площадь 112 901 кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:215; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Лаишевское городское поселение	112 901,00	61 305 243,00
23.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: организация сельскохозяйственного производства, общая площадь 38 295 кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:231; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Лаишевское городское поселение	38 295,00	27 074 565,00
24.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: организация сельскохозяйственного производства, общая площадь 61 044 кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:232; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Лаишевское городское поселение	61 044,00	38 518 764,00
25.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для объектов жилой застройки, общая площадь 25 789 кв.м. , кадастровый номер 16:24:160303:437; адрес (местонахождение) объекта: Респ. Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с.Большие Кабаны	25 789,00	34 737 783,00
26.	Земельный участок с кадастровым № 16:24:090704:352, общей площадью 498 787 кв.м., категория земель - земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение.	498 787,00	17 956 332,00
27.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: инвестиционная площадка, общая площадь 115534 кв.м., кадастровый номер 34:03:120006:928; Адрес (местоположение): Россия, Волгоградская обл., Городищенский район, территория администрации Городищенского городского поселения	115 534,00	89 137 623,00
28.	Земельный участок, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства комплекса придорожного сервиса, общая площадь 47 898 кв.м., кадастровый номер 36:25:6945015:0014; адрес (местонахождение) объекта: Воронежская область, Рамонский район, 485 км+450м (право) автомагистрали М-4 "Дон-1"	47 898,00	77 204 697,00
29.	Земельный участок, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической	46 000,00	91 646 826,00



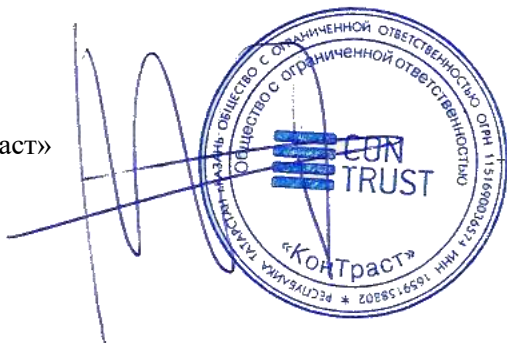
№	Наименование	Площадь, кв.м.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
	деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для размещения объектов придорожного сервиса, общая площадь 46000 кв.м., кадастровый номер 67:18:0030101:702; адрес (местонахождение) объекта: Смоленская область, Смоленский район, с.п. Стабенское, южнее д. Семиречье до автодороги Москва-Минск		
30.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 70004 кв.м., кадастровый номер 34:03:120006:929; Расположен: Россия, Волгоградская область, Городищенский район, территория администрации Городищенского городского поселения	70 004,00	9 691 916,00
31.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства (полевые участки), общая площадь 61 433 кв.м., кадастровый номер 32:03:0860402:63; адрес (местонахождение) объекта: участок находится примерно в 700 м по направлению на северо-восток от ориентира населенный пункт, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Брянская область, Выгоничский район, село Полужье	61 433,00	10 461 192,00
32.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 100 000 кв.м., кадастровый номер 61:01:0600007:1060; адрес (местоположение) Россия, Ростовская обл., Азовский район, установлено относительно ориентира. Центральная часть участка отражена на фрагменте Ж8 ДКК кад.кварт. 61:01:0600007, ЗАО "Батайское" (пашня-поле №III к уч.2), расположенного в границах участка	100 000,00	16 296 380,00
33.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 96 177 кв.м. кадастровый номер 23:26:01 01 000:0762; адрес (местоположение): Россия, Краснодарский кр., Северский район, в границах СПК "Нива", расположенного в границах участка	96 177,00	24 727 443,00
34.	ВЛ-10 кВ с установкой опоры и КТП 10/0.4 кВ. Объект – сложный многоконтурный, количество контуров – 3, все контуры надземные. Данное сооружение состоит из: контур 1/1, 2/1, 3/1, 4/1 – комплектная трансформаторная подстанция КТП 10/0.4 кВ, мощностью 630 кВА, площадь застройки КТП 10/0,4 кВ – 8,8 кв.м. контур 5/2, 6/2, 7/2 – воздушная линия ВЛ – 10 кВ СИП-3 1х95 протяженность воздушной линии ВЛ-10 кВ СИП-3 1х95 составляет - 35,00 м., контур 6/3 – железобетонная опора (столб), высота опоры (столба) – 8,20 м., назначение: иные Сооружения производственного назначения, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна, кадастровый номер 16:24:050801:2396	-	855 811,00
35.	Наружный газопровод высокого давления для газоснабжения Всероссийского детского центра "Волжский Артек" кад№ 16:24:050801:2135, назначение : нежилое, сооружения производственного назначения, адрес (местоположение) объекта: Республика Татарстан, Лаишевский район, Никольское сельское поселение, д. Новая Поляна	-	48 130 935,00

Оценщик



Татауров А.Н.

Директор ООО «КонТраст»



Ибрагимов Р.В.

ПРИЛОЖЕНИЕ

РЫНОЧНЫЕ ДАННЫЕ

https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_volzhskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_532_ga_izhs_2466675454

Участок 5,32 га (ИЖС)

104 000 000 Р

8 965 266-64-88

Позвоните, чтобы узнать больше

Позвоните

10 объектов по вашему запросу

Подписаться на продвижение

Об участке
Площадь: 532 сот

Расположение
Волгоградская область, Волжский

Описание
Продается 5,32 гектара земельной территории. Земля населенного пункта, под использование: садов, огородов, специализированных, многоквартирных жилых домов.

104 000 000 Р 25 августа в 11:10 104 просмотра (40 заявок) Показать все

ХИМЕРА
ПРЕМЬЕРА 15 СЕНТЯБРЯ

АНЭП
МЕТАЛЛ

Доставим металлопрокат куда угодно.
Да, даже сюда.

56

<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-novoanninskiy-5520666266>

domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-novoanninskiy-5520666266

8 000 000 Р

Земли промназначения, 56 соток
Волгоградская область, Новоаннинский район, П-22 Катлей,
716-й километр, Новоаннинский, Волгоградская область

В избранное
Получить похожие объявления

8 916 804-82-84

Написать владельцу об

Связаться с владельцем 8 916 804-82-84

Земли промназначения, 56 соток

Т/В км. трассы Москва-Волгоград.
Уникальное предложение. Предлагается элитному сегменту участок общей площадью 5 562 кв.м.
Объект расположен рядом с трассой Р22 "Каспий" - выехав дороге М6.
До поселка Волгоград 250 км. Перспективное инвестирование. Очень живописный и загруженный
крутой под автомобильной дорогой. Данная локация, инвестиционный участок, отлично подойдет
под размещение: (АЗС, объектов дорожного сервиса, стоянки транспорта, пункта технического
обслуживания, для введения промышленно-складского комплекса).
Участок не застроен, площадь полностью готова к использованию.

Создать записку Распечатать Получить похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Тип: Участок Номер в каталоге: 5520666266
Расстояние от центра: 3 км
Площадь: 56 соток
Цена: 8 000 000 Р
Цена за сотку: 142 857 Р
Тип объекта: Промышлен
Дата публикации объявления: 14/8/2022
Дата обновления объявления: 14/8/2022

<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-volzhskiy-2859502408>

domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-volzhskiy-5018373915

15 000 000 Р Земли поселений, 130 соток
Волжская область, Волжский, Волжский, Волжская область

Изображение
Получить похожие объявления



1 из 36



Связаться с владельцем +79175037717

Земли поселений, 130 соток

1 Волжский поселок Личное 2140г на берегу р. Астуба. Цена за сотку: 100-120 тр за одну сотку. ЗЕМЛЯ КОММЕРЧЕСКАЯ, МОЖНО ЧАСТИЧКИ в СОБСТВЕННОСТИ на УМНС! Земли поселений, в черте поселка Волжский, под тротуар, газон, спорт базу, бассейн, теплицы, ленточный бассейн и места для барбекю зон, искусственное озеро, сафари и т.д., крутая вода на Астуба и Волжград и притока, в общем нет в том районе не сажают ничего кроме поселка... полный перечень заданных параметров смотрите на фото. На первом фото как видите! Предлагается проект застройки на своем участке, площадью от 12 соток до 1.5га. Собственность. На на обывке, а рядом с полем оторочка и река... не в выкопанной канаве ПЛАЧАЮТ с новой многоуровневой набережной с террасами и фонтаном, велосипедными и пешеходными дорожками. Участок с потрясающим видом на Волжскую набережную, в Астубу и Волжград... в 5-7 км от центра не на обывке... коммуникации: соответственно асфальтированная дорога прямо до участка, а точнее приватизированной всего участка-215 метров! Это такое единственное в том районе застрахованный участок на городской земле. Берега р. Астуба, интерес на участке, так и вода и электричество. СОБСТВЕННОСТЬ, никакой налог 1.300 руб! Выбавит для инвестирования! Возможен обмен на недвижимость, авто и др. Предлагайте... СОБСТВЕННОСТЬ!

Создать заявку Распечатать Получить позицию Показать на карте

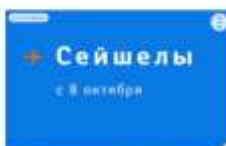
Отправить документы для сделки

Информация о предложении

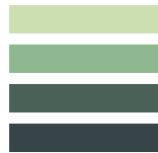
Тип: Участок Номер в каталоге: 206052408
Расстояние от центра: 0 км
Площадь: 130 соток
Цена: 15 000 000 Р
Цена за сотку: 115 385 Р
Тип объекта: Земли поселений
Дата публикации объявления: 15/9/2022
Дата обновления объявления: 28/9/2022

<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-volzhskiy-5018373915>

Восточная область, Южный, Северо-западный
район

[illegible][illegible]

Тип: Угловое
Расстояние от центра: 0 м
Площадь: 120 соток
Цена: 12 000 000 Р
Цена за сотку: 100 000 Р
Тип объекта: Земля подсобной
Дата публикации объявления: 4/9/2022
Дата обновления объявления: 17/05/2022



<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-krasnoslobodsk-5525524257>

[domofond.ru/uchastokzemi-na-prodazhu-krasnoyarsk-5525524257](#)

Domofond.ru Продажа Аренда Каталог недвижимости Еда + Дать объявление Войти

Домофонд > Продажа участков > Красноярский край > Красноярский район > Номер в каталоге: 5525524257

8 850 000 ₽

Земли поселений, 110 соток

Красноярская область, Тасовский сельский район,
Курачское с/пос., земельный участок Буланов Лу
Францевича, Красноярская область.



[Связаться с владельцем](#) **8 917 720-50-81**

Земли поселений, 110 соток

Продается земельный участок площадью 1 га 100 сот. Документы готовы, один собственник. Расход с Ост. 17% кадастровый. Разрешены любые пожелания. Сделанный на воду порошок, вода порошковая, получается так же как и из воды бесплатно по рецепту. Фото будут позже.

[Создать заявку](#) [Распечатать](#) [Получить паспорт](#) [Показать карту](#)

[Образцы документов для сделки](#)

Информация о предложении

Тип: Участки
Расстояние от центра: 0 м
Площадь: 110 соток
Цена: 8 850 000 ₽
Цена за сотку: 80 455 ₽
Тип объекта: Земли поселений
Дата публикации объявления: 15/6/2022
Дата обновления объявления: 5/9/2022

Номер в каталоге: 5525524257

[Избранное](#)

[Получить паспорт объявления](#)

История

Размещено объявление: 10 лет 3 мес.
Всего за 3 июля: 2

8 817 720-50-81

[Рассказать владельцу об объявлении](#)

[VK](#) [Instagram](#) [Twitter](#) [Google Plus](#)

SADYME ДОБАВЬТЕ РЕМОНТ. ДОСТУПНО!



Стройматериалы по низким ценам

IDECO UTM



Строительная техника

<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-gorodische-4918322867>

domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-gorodische-4918322857

Земли сельскохозяйственного назначения, 200 соток

Волгоградская область, районный центр Волгоград
Городские территории Волгоградской области

3 500 000 Р

Платежи за объявление: 0 руб 0 коп.
Еще на 3 месяца: 181

+79176480316

Написать владельцу объявления

VK IG Twitter G



1 из 6

Связаться с владельцем +79176480316

Земли сельскохозяйственного назначения, 200 соток

Предлагается земельный участок 2Га, расположенный вдоль трассы Р-22 Каспий, 954-й километр. От железнодорожной ж/д 10 минут на машине.

Существующая земля сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства. Участок ровный.

Подъезд к участку с трассы по дороге между затопленной и мелиоранной или с асфальтированной дороге не оборудован.

Возможно разделение участка, цена формируется.

Скачать карту Распечатать Получить прокладку Показать видео

Образцы документов для продажи

Информация о предложении

Тип: участок	Номер в базе: 4918322857
Расстояние от центра: 4 км	
Площадь: 200 сотки	
Цена: 3 500 000 Р	
Цена за сотку: 17 500 Р	
Тип объекта: Земля СНК	
Дата публикации объявления: 15.02.2022	
Дата обновления объявления: 09.02.2022	

<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-krasnoslobodsk-4319795579>

domofond.ru/uchastokzemi-na-prodazhu-krajnositobodek-4319795579

4 200 000 Р

Земли сельскохозяйственного назначения, 280 соток
Восточный округ, Сельскохозяйственный район
Восточный округ, поселок городского типа Звездный
Краснохолмское, Восточный округ

Размещено объявление: 3 года 6 мес.
Было на 2 месяца: 9

Связаться с владельцем

Земли сельскохозяйственного назначения, 280 соток
Продаются участки под ДНТ (дачный дом) в ПЗЗ 2.3 на территории неэксплуатируемых домов на Северном берегу с другой стороны к ДНТ "Дубовый". Земельный участок по кадастровому номеру 34-03-003010-050.

Образцы документов для сделки:

Информация о предложении

Тел: Умлет
Расстояние от центра: 5 км
Площадь: 280 соток
Цена: 4 200 000 Р
Цена за сотку: 18 000 Р
Тип объекта: Земельный участок
Дата публикации объявления: 6/10/2021
Дата обновления объявления: 7/9/2022

Номер в каталоге: 4319795579

<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-volzhskiy-5564803583>

domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-vstizuky-5564003583

4 500 000 ₽

Земли сельскохозяйственного назначения, 350 соток

Восточная область, Сосновоборский район, д. Восточная, земельный участок, площадью 350 соток, категория земель: "земли населенных пунктов", вид разрешенного использования: "для размещения объектов складского назначения"

5 изображений

Получить полное изображение

Материал

Размещен объявление: 5 лет 10 мес.

Всего за 3 месяца: 4

+ ПОДРОБНЕЕ

Интересовать владельцев объявлений

Связаться с владельцем

Земли сельскохозяйственного назначения, 350 соток

Посады участка 3,3 га рядом с д. Восточная, близ дороги "Ореховый", трассой Волгоград-Волгоград, между деревнями "Восточная" и "Ореховый", кадастровый номер: 55-04/003583

Создать заявку Рассчитать Получить полное изображение Подписаться

Сформировать документы для сделки

Информация о предложении

Тип: Участок

Расстояние от центра: 9 км

Площадь: 350 соток

Цена: 4 500 000 ₽

Цена за метр: 12 857 ₽

Тип объекта: Земельный участок

Дата публикации объявления: 23/03/2022

Дата обновления объявления: 10/03/2022

<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kokino-4428493852>

domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kokino-4428493852

9 500 000 ₽

Земли сельскохозяйственного назначения, 250 соток

Восточная область, Сосновоборский район, д. Восточная, земельный участок, площадью 250 соток, категория земель: "земли населенных пунктов", вид разрешенного использования: "для размещения объектов складского назначения"

5 изображений

Получить полное изображение

Материал

Размещен объявление: 5 лет 10 мес.

Всего за 3 месяца: 4

+ ПОДРОБНЕЕ

Интересовать владельцев объявлений

Связаться с владельцем

Земли сельскохозяйственного назначения, 250 соток

Посады участка 3,3 га рядом с д. Восточная, близ дороги "Ореховый", трассой Волгоград-Волгоград, между деревнями "Восточная" и "Ореховый", кадастровый номер: 55-04/003583

Создать заявку Рассчитать Получить полное изображение Подписаться

Сформировать документы для сделки

Информация о предложении

Тип: Участок

Расстояние от центра: 9 км

Площадь: 250 соток

Цена: 9 500 000 ₽

Цена за метр: 38 000 ₽

Тип объекта: Земельный участок

Дата публикации объявления: 19/10/2021

Дата обновления объявления: 09/03/2022

<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-glinischevo-5526471865>

domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-glinischevo-5526471885

700 000 Р

Земли сельскохозяйственного назначения, 41 сотка

Приватный район. Планировка территории: теплица, дачный участок. Кухня, туалет, ванная. Водопровод.

5 из 10

Связаться с владельцем

Земли сельскохозяйственного назначения, 41 сотка

Приватный район. Планировка территории: теплица, дачный участок. Кухня, туалет, ванная. Водопровод.

Создать заявку Рассчитать Получить ипотеку Показывать

Информация о предложении

Тип: Участок
Расстояние от центра: 3 км
Площадь: 41 сотка
Цена: 700 000 Р
Цена за сотку: 17 073 Р
Тип объекта: Земли СНТ
Дата публикации объявления: 19/09/2021
Дата обновления объявления: 21/09/2021

<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-glinischevo-3257986523>

domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-glinischevo-3257986523

4 300 000 Р

Земли сельскохозяйственного назначения, 430 соток

Приватный район. Планировка территории: теплица, дачный участок. Кухня, туалет, ванная. Водопровод.

1 из 5

Связаться с владельцем

Земли сельскохозяйственного назначения, 430 соток

Приватный район. Планировка территории: теплица, дачный участок. Кухня, туалет, ванная. Водопровод.

Создать заявку Рассчитать Получить ипотеку Показывать

Информация о предложении

Тип: Участок
Расстояние от центра: 4 км
Площадь: 430 соток
Цена: 4 300 000 Р
Цена за сотку: 10 000 Р
Тип объекта: Земли СНТ
Дата публикации объявления: 19/09/2021
Дата обновления объявления: 19/09/2021

<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-pogar-3257288953>

[illegible]

<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-bryansk-3794384844>

Земли с/х назначения, 420 соток

Близкий район, отличная дорога к участку, чистый участок, земли, близость к реке.

8 500 000 Р

Получить консультацию

Мираси

Рассчитан объявление 5 лет 7 мес.
Всего до 3 месяца ?

8 500 000-40-00

Посмотреть старую объявления

W R V G

Земли с/х назначения, 420 соток

Близкий район, отличная дорога к участку, чистый участок, земли, близость к реке.

Рассчитать стоимость

Получить консультацию

Посмотреть старую объявления

Оформить документ для сделки ?

Информация о предложении

Тип: Участки

Расстояние от центра: 1.8 км

Площадь: 420 соток

Цена: 8 500 000 Р

Цена за сотку: 20 238 Р

Тип объекта: Земли СНТ

Дата публикации объявления: 27.03.2021

Дата обновления объявления: 29.03.2021

Номер в базе: 279020808

<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-suponevo-4453618985>

domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-suponevo-4453618985

2 100 000 Р

Земли сельскохозяйственного назначения, 106 соток

Брянский район. Сельскохозяйственный населенный пункт. Сурьский, Сурьский, Брянская область

В наличии

Получить полную информацию

Всего на 1 странице: 1/1

Получить полную информацию

1 из 6

Связаться с владельцем

Земли сельскохозяйственного назначения, 106 соток

Предлагается участок 270х120 метров в д. Яковлевка Брянского района (район в Сурьском). Участок ровный, правильной прямоугольной формы, пригоден для застройки. Есть возможность подключения к электросети - на расстоянии 120 метров.

Границы участка на местности 120х120 м, есть возможность купить одновременно два участка. Один расположен, документально оформлен. Второй выделен на кадастр.

Описание: участок находится в лесополосе, на возвышенности. Вода из скважины. Участок находится в лесополосе, на возвышенности. Вода из скважины. Участок находится в лесополосе, на возвышенности. Вода из скважины.

Площадь: 106 соток. Район: Сурьский. Адрес: д. Яковлевка.

Защита: Участок находится в лесополосе. Участок находится в лесополосе. Участок находится в лесополосе.

Получить полную информацию

Создать заявку

Получить заявку

Получить полную информацию

Обработка документов для сделки

Информация о предложении

Тип: Участок

Расстояние от центра: 0 км

Площадь: 106 соток

Цена: 2 100 000 Р

Цена за сотку: 19 811 Р

Тип объекта: Земельный участок

Дата публикации объявления: 10/10/2021

Дата обновления объявления: 23/10/2022

<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-bryansk-5280754733>

domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-bryansk-5280754733

1 000 000 Р

Земли сельскохозяйственного назначения, 52 сотки

Брянский район. Сельскохозяйственный населенный пункт. Сурьский, Сурьский, Брянская область

В наличии

Получить полную информацию

Всего на 1 странице: 1/1

Получить полную информацию

1 из 6

Связаться с владельцем

Земли сельскохозяйственного назначения, 52 сотки

Предлагается земельный участок в п.д. Сурьском общей площадью 52 сотки. Участок находится в лесополосе, на возвышенности. Вода из скважины. Участок находится в лесополосе, на возвышенности. Вода из скважины.

Границы участка на местности 120х120 м, есть возможность купить одновременно два участка. Один расположен, документально оформлен. Второй выделен на кадастр.

Описание: участок находится в лесополосе, на возвышенности. Вода из скважины. Участок находится в лесополосе, на возвышенности. Вода из скважины.

Площадь: 52 сотки. Район: Сурьский. Адрес: д. Яковлевка.

Защита: Участок находится в лесополосе. Участок находится в лесополосе. Участок находится в лесополосе.

Получить полную информацию

Создать заявку

Получить заявку

Получить полную информацию

Обработка документов для сделки

Информация о предложении

Тип: Участок

Расстояние от центра: 0 км

Площадь: 52 сотки

Цена: 1 000 000 Р

Цена за сотку: 19 231 Р

Тип объекта: Земельный участок

Дата публикации объявления: 21/10/2021

Дата обновления объявления: 11/11/2022

<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-azov-5526963404>

[illegible]

<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-samarskoe-5462842677>

[domofond.ru/zemletozremi-na-prodazhu-samarskoe-546/642677](#)

7 440 000 ₽

Земля сельскохозяйственного назначения, 465 соток

Рязанская область, Алашевский район, с/поселок Сельбуры, с/поселок усадьбы
уезд: Самовское, Рязанская область.

[★ Избранное](#)
[📄 Получить полную информацию](#)



Результат объявления: 3 из 2 лет.
Всего на 2 недели: 1

[+ 383 208-00-60](#)

[Начать взаимодействие объявлением](#)

[VK](#) [FB](#) [Twitter](#) [Google+](#)



[Связаться с владельцем](#) [+ 383 208-00-60](#)

Земли сельскохозяйственного назначения, 465 соток

Продается земельный участок в кадастровом номере 60:01:0041301:027, на шоссе М4 в 40 км от г. Рязани на Дзг. Участок расположен возле населенного пункта с/пос. Сельбуры, усадеб и дачной застройки. К участку ведут две асфальтированные дороги к трассе М4 и через полеводство, развитая тут же на М4. Есть подстанции 150 кВт. Участок отмечен в зоне Т (Транспортная инфраструктура).

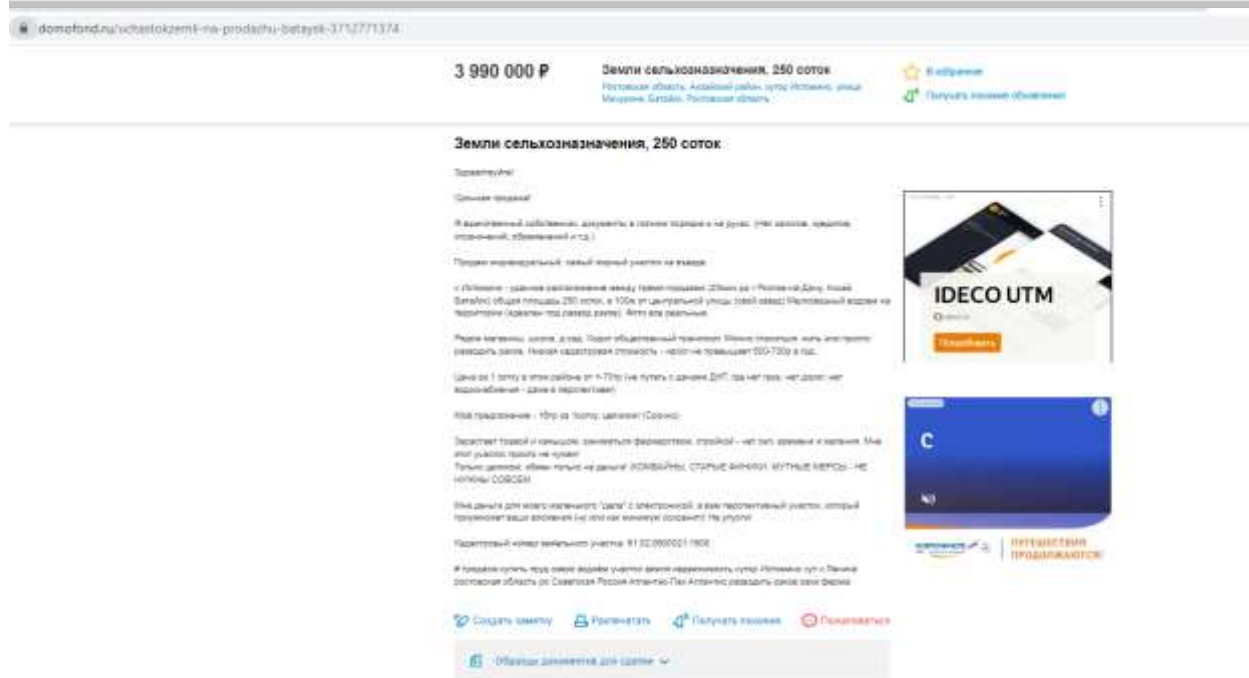
[🔗 Создать задание](#) [👤 Разместить](#) [📄 Получить описание](#) [🚫 Показать отзывы](#)

[📁 Образцы документов для сделки](#) 📄

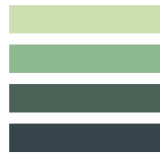
Информация о предложении

Тип: Участок	Номер в базе: 5462642677
Расположение от центра: 2 км	
Площадь: 465 соток	
Цена: 7 440 000 ₽	
Цена за сотку: 16 000 ₽	
Тип объекта: Земля СНТ	
Дата публикации объявления: 3/8/2022	
Дата окончания объявления: 3/8/2022	

<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-bataysk-3712771374>



[illegible][illegible]



https://www.avito.ru/afipskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_15ga_snt_dnp_2525466300

[avito.ru/afipskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_15ga_snt_dnp](#)

Адресной — Купить · Соседство/соседи (СНТ, ДНП)

Участок 1,5 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить снимку

Об участке
Площадь: 150 сот Расстояние до центра города: 5 км

Расположение
Краснодарский край, 03K-425 [Показать карту](#)

Описание
Продажа земельного участка 1,5га

№ 2023-495-000 - 33 августа в 00:00 - 19 сентября (с/п) [Показывать](#)

Похожие объявления

1 500 000 Р
10 000 ₽ за соту
или посмотреть полную цену

8 919 740-25-82

Написать объявлению
Отправить по электронной почте

Пользователи
нашли это объявление

[Посмотреть на продажу](#)

https://www.avito.ru/severskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_20_ga_snt_dnp_2528228816

avito.ru/severskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_20_ga_snt_dnp_2528228E16

Проектируйте бесплатно UTM бесплатно

Участок 20 га (СНТ, ДНП)

50 000 000 Р

28 000 Р за соту
или рассчитайте свою цену

Детальная карта от Газпрома/Искра/Терра-Датум

8 955 615-64-94

Написать сообщение

Пароль/почта:
частное лицо

Подать заявку на продажу

Об участке

Площадь: 2000 сот

Расстояние до центра города: 4 км

Расположение

Краснодарский край, Северский р-н, Северское сельское поселение

Описание

Продается земельный участок СНТ назначения для сельскохозяйственного назначения. Участок находится вдоль трассы, прилегает к границам Северского поселения. Длина 1200м, глубина 152м. Общая площадь 20 га, нарезан на участки площадью от 20 соток до 3-2 га, можно выделить столько, сколько вам нужно. В настоящее время сданы в аренду, засажены плодами. Возможна продажа частями.

09.08.2022 10:16 - 20 соток в 10.07 - 20 соток (10 соток)

Показать фото

Дальфа Банк

Без
функций
и поощре
в ипотеку

Всем в Екатеринбург
Краснодар

Путешествия
продолжаются!

Промышленная

https://www.avito.ru/severskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_3_ga_snt_dnp_1971157301

avito.ru/severskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_3_ga_snt_dnp_1971157301

Северский Купить Земельные участки (СНТ, ДНП)

Участок 3 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

8 000 000 ₽
22 887 ₽ за сотку
или рассчитайте свою цену

8 958 468-41-30

Написать сообщение

Видео
Актуальность
На Авто с ноября 2012

Здравствуйте пользователи
Подпишитесь на продажи

Вопросы по
Вопросы



Об участке
Площадь: 300 сот Расстояние до центра города: 3 км

Расположение
Краснодарский край, Северский р-н, Северское сельское поселение

Описание
Продам земельный участок 3,3 га. Сельскохозяйственного, участок уловый, 73х436 70 метров вдоль федеральной трассы 430 метров вдоль дороги которой пошла на курорт! Участок расположен в очень привлекательном месте!! Все документы на руках!! Все остальные вопросы по телефону!!

№ 1971157301, 3 сентября в 10:58, 228 887 руб/сот (н/д)

Показать фото

https://www.avito.ru/afipskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_428ga_snt_dnp_2196885956

avito.ru/afipskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_428ga_snt_dnp_2196885956

Афипский Купить Земельные участки (СНТ, ДНП)

Участок 4,28 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

10 000 000 ₽
23 364 ₽ за сотку
или рассчитайте свою цену

8 958 617-95-21

Написать сообщение

Пользователь
Афипский
Земельный участок - 428 га (СНТ)

Подписаться на продавца



Об участке
Площадь: 428 сот Расстояние до центра города: 2 км

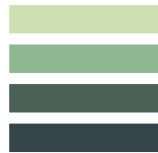
Расположение
Краснодарский край, Северский р-н, пос. городского типа Афипский

Описание
Отличный подъездный путь, расстояние до Краснодара всего 20 км. Земельно-хозяйственного назначения. 23.28.9291000.365
Цена за весь участок

№ 2196885956, вчера в 20:27, 233 644 руб/сот (н/д)

Показать фото

Похожие объявления



<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-severskaya-5106005836>

domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-severskaya-5106005836

Домофонд · Продажа участков · Красноярский край · Северск · Земельный участок · Земельный участок

5 600 000 Р

Земли сельхозназначения, 120 соток
Красноярский край, станция Северск, Красноярский край

В избранное

Получить ключи управления

Сайт

Размер участка: 120 сот. 0 кв. м.

Всего на участке: 1

8 988 312 Р 74

Получить ключи управления

VK

FB

Twitter

Google

НАЧНИ СВОЕ ЗНАКОМСТВО С СИБИРЬЮ В ТЮМЕНИ

Местный рынок недвижимости

Просмотр

23:28:0903036234

Земельный участок

44.8357521, 38.6671091

Кадастр

1 из 6

Связаться с владельцем

8 988 312 Р 74

Земли сельхозназначения, 120 соток

Продам участок 120 сот. Земли населенных пунктов. Интересующие вопросы по телефону. Возможна сделка на участке.

Создать заметку

Распечатать

Получить ключи

Пожаловаться

Обработка заявок для продажи

Информация о предложении

Тип: Участок

Номер в каталоге: 5106005836

Земельный участок: 120

Площадь: 120 соток

Цена: 5 600 000 Р

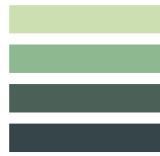
Цена за сотку: 46 667 Р

Тип объекта: Земельный

Дата публикации объявления: 21/9/2022

Дата объявления объявлено: 16/9/2022

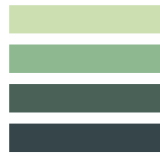
РТ, г. Казань, ул. Оренбургский
тракт, д.8Д, помещ. 1007
Тел: (843)206-51-73
E-mail: info@contrast.bz



CON
TRUST

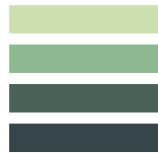
ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

РТ, г. Казань, ул. Оренбургский
тракт, д.8Д, помещ. 1007
Тел: (843)206-51-73
E-mail: info@contrast.bz



CON
TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001



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

Участок 8,2 сот. (ИЖС)

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



2 999 000 ₽

365 732 ₽ за сотку
или предложите свою цену

8 987 293-34-85

[Написать сообщение](#)

Отвечает в течение дня

Пользователь

Частное лицо

[Документы проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

Об участке

Площадь: 8.2 сот.

Расположение

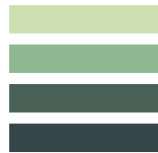
Республика Татарстан, Казань, коттеджный пос. Лесная поляна
р-н Приволжский

[Скрыть карту](#)



Описание

Участок находится рядом с коттеджным поселком "Лесная поляна", категории земель: земли населенных пунктов, ИЖС. На участке есть свет, газ планируется уже в октябре, воду бурить, у соседей артезианская вода вышла на глубине 50метров, тихое спокойное, живописное место. Один взрослый собственник, чистая продажа. Рядом мирный, воронка, столбище, жк казань парк, жк времена года, казанская усадьба. Кадастровый номер указан на фото.



Участок 25 сот. (ИЖС)

7 500 000 Р

https://www.avito.ru/baza/zemelnyye_uchastki/uchastok_25_sot_izhs_2228657870

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги Поиск

Земельный участок Поиск по объявлениям Район Место Район и город Поиск

Ключевые слова: Земельный участок, Участки, Подземный объект

Участок 10 сот. (ИЖС)

3 000 000 Р
300 000 ₽ за сотку

Добавить в избранное Добавить заметку 18 февраля в 19:28



8 958 725-58-23

Контактный Директор
Активен
На Avito с июля 2020

Подписаться на новости

Описание: 10 сот.

№ 2228657870, +7 (207) -71

Об участке

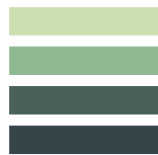
Площадь: 10 сот. Расстояние до центра города: 20 км

Расположение

Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Ишим Кабаны Показать карту

Описание

Лаишевский район д. Малые сабыны продано земельный участок 10 сотей ИЖС, находится на первой линии, ровный правильной формы, коммуникации рядом с участком. Рядом поселки: Большие сабыны, Удари, Столбовцы, Беляево, Заречье



Участок 11 сот. (ИЖС)

3 200 000 ₽

280 909 ₽ за сотку

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



8 958 724-41-71

Написать сообщение
Отвечает около часа

ООО "Агентство "Юридический
Город"

Агентство

Завершено 44 объявления

Реквизиты проверены



Подписаться на продавца

Контактное лицо

Татьяна



Об участке

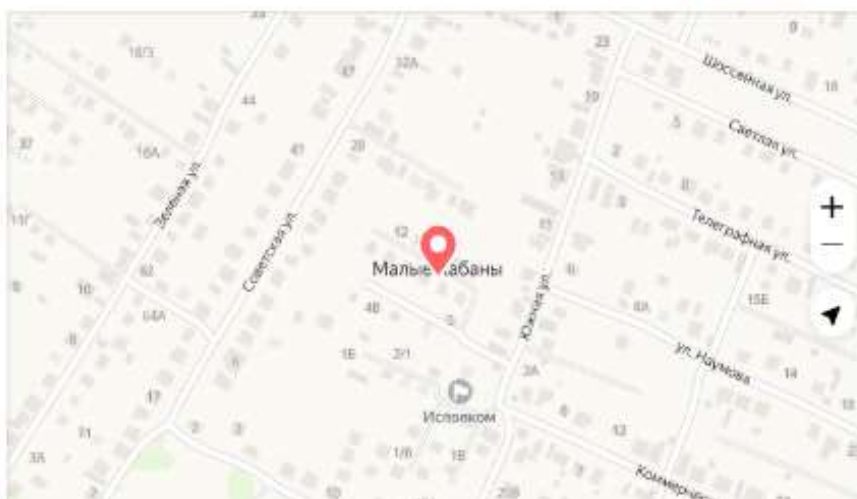
Площадь: 11 сот.

Расстояние до центра города: 20 км

Расположение

Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Малые Кабаны

[Скрыть карту](#)





Домофонд > Продажа участков > Татарстан > Казань > Приволжский > Номер в каталоге: 5238955270

2 100 000 ₽

Земли сельхозназначения, 7 соток

Республика Татарстан, Казань, Приволжский район,
Приволжский, Казань, Татарстан

★ В избранное

🔔 Получать похожие объявления

Анна

Размещает объявления: 1 год 5 мес.

Всего за 3 месяца: 4

📞 Показать номер

✉ Написать владельцу объявления



Связаться с владельцем

📞 Показать номер

Земли сельхозназначения, 7 соток

Продается земельный участок в с. Усады, Лаишевского района, (снт Дорожник) правильной прямоугольной формы, 8 соток. Участок расположен со стороны поля, имеется дополнительный автономный въезд (ворота со стороны поля) в 50 метрах живописный лес. Участок расположен на возвышении, открывается отличный вид. лесополоса служит также отличной шумоизоляцией от трассы. въезд в снт сразу с трассы.

На участке расположены 2 дачных домика, один на хорошем фундаменте, с террасой, 2-этажный. Имеется крепкая баня в углу участка. Баня из сруба, новая печь, предбанник, обшита новым деревом. Участок имеет выгодное расположение и размер для строительства круглогодичного коттеджа. Рассмотрим любой вариант оплаты.

📌 Создать заметку 🖨 Распечатать 🔔 Получать похожие 🗨 Пожаловаться

📄 Образцы документов для сделки ▾

delo.ru/kazan/obshchestvenost/zemelnye-uchastki/prodam/poselenij-uch/zemelnyj-uchastok-402802264356271.html?from=eny

Недвижимость Земельные участки Продам Изольный (ИЖС)

Земельный участок в Казани

150 000 000 Р

Лилия
частное лицо
в статусе
на Действ с 23.01.2020
Все предложения

Показать телефон
В 917 зоо-зоо-зоо

Написать сообщение



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

Расстояние до города: 30 км Площадь: 1587 сот

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

№ 04306271, опубликован 10 февраля 2021 в 11:11

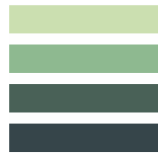
Посмотреть статистику

Свяжитесь с автором

Лилия
частное лицо
в статусе
на Действ с 23.01.2020
Профиль пользователя

Показать телефон
В 917 зоо-зоо-зоо

Ваш email-адрес



Объявления Казань - Земельные участки

Следующее →

ЗУ 21га под жилую застройку

№ 5889312, размещено 16 февраля

152



Поднять

Ещё

195 000 000 Р

Показать телефон
8 (905) XX-XX-XX

Написать сообщение

Виолетта
все объявления

B

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

Продается земельный участок в Лаишевском муниципальном районе, с.М.Кабаны (Земли населённых пунктов, ИЖС).

Площадь 21 Га, стоимость 195 млн.рублей. Звоните, все подробно расскажем!

купипродай

Вском мун

лей. Звоните,

купипродай

Вид права	Собственность
Площадь	210000
Город на расстоянии	1

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

Скрыть карту



defo.ru/kazan/nedvizhimost/zemelnye-uchastki/prodam/primnaznacheniya/zemelnyj-uchastok-403802254355289.html?from=my

Категория: Что ищем? Выберите текст для поиска объявлений

Казань Найти на сайте

Недвижимость Земельные участки Продам Поселений (ОЖС)

Объявление снято с публикации 9 апреля 2022 в 17:00

Продаю земельный участок ИЖС в Казани

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

Расстояние до города: 15 км Площадь: 1895 79 сот

Продаю земельный участок ИЖС 18, 9579 га, в п. Песчаные Ковали, с. Лавишевского р-на. 15 км от Казани! Выгодное вложение для застройщиков и инвестиции в будущее. Рядом населенные пункты: Никольское, Сокуры, Габиишаво, Столбище. Продаю весь участок или по частям. По частям - дорожки. Собственник.

№ 40380225, обновлено 1 сентября 2021 в 08:03

Принимать в аренду (снять с публикации) 9 апреля 2022 в 17:00

Посмотреть статистику

Свяжитесь с автором

Карина
честный продавец
в работе на Драйв с 22.01.2020

Показать телефон: 8 960 xxx-xx-xx

Ваш e-mail-адрес:

Текст вашего сообщения:

Поделиться с другом

Пожаловаться

Распечатать

VK, Telegram, WhatsApp, Messenger, Email, Print

defo.ru/kazan/nedvizhimost/zemelnye-uchastki/prodam/primnaznacheniya/zemelnyj-uchastok-403802254473447.html?from=my

Земельный участок в Казани

120 000 000 ₽

Лилия
честный продавец
в работе на Драйв с 22.01.2020
Все предложения

Показать телефон: 8 917 xxx-xx-xx

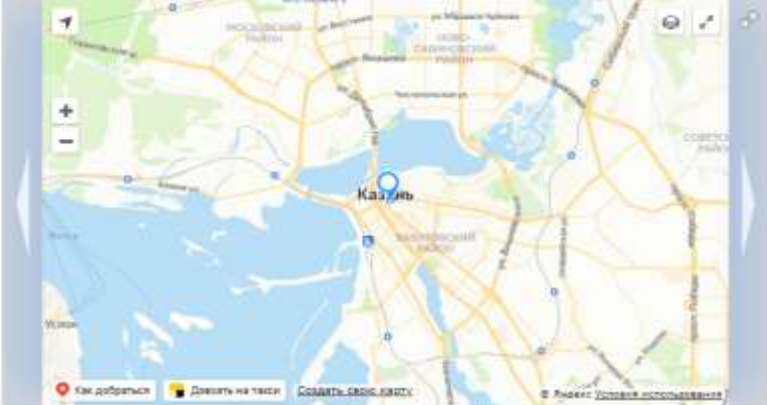
Написать сообщение

Поделиться с другом

Пожаловаться

Распечатать

VK, Telegram, WhatsApp, Messenger, Email, Print



Как добраться: Довести на такси: СКАЧАТЬ SMOG-PLINTU

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

Расстояние до города: 10 км Площадь: 1300 сот

К реализации предлагается: Земельный участок, общей площадью 128 164 кв. м, КН 16.24.090703.270, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства. Адрес местоположения: Республика Татарстан, Лаишевский район, село Песчаные Ковали.

Ближайшее окружение: С севера и юга участок граничит с двумя другими участками, на всех трех участках первоначально планировалось строительство коттеджного поселка. Участок имеет хорошую транспортную доступность. Одной стороной участок примыкает к дороге, ведущей к Международному аэропорту «Казань» и трассе «Казань-Оренбург». Расстояние до центра г. Казани – 24 км (30 минут на автомобиле).

Описание участка/коммуникации: Коммуникации не подведены. Ближайшее окружение – поля, природные озера, лес. В перспективе газ, электричество.



продам земельный участок

№ 4393209, размещено 27 января

179



 [Поднять](#) [Ещё](#)

195 000 000 ₺

Показать телефон
8 (937) XX-XX-XX

 Написать сообщение

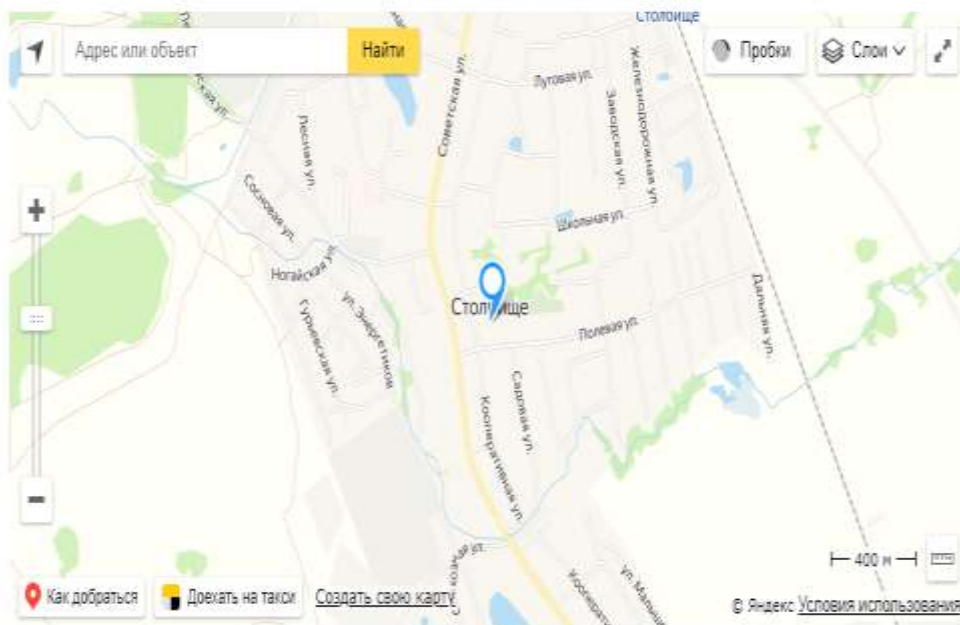
Елена
все объяснения

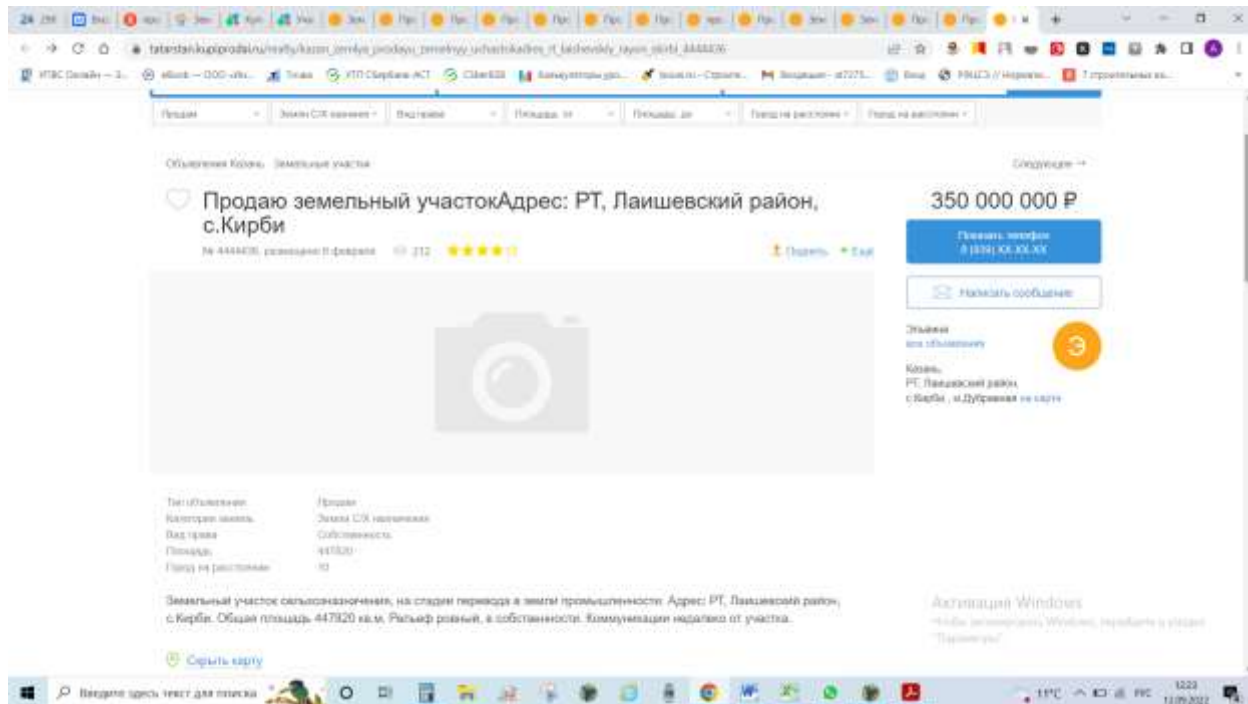
Казань,
РТ, Лаишевский район,
с. Столбище, м. Проспект Победы
[на карте](#)

Площадь: 215689

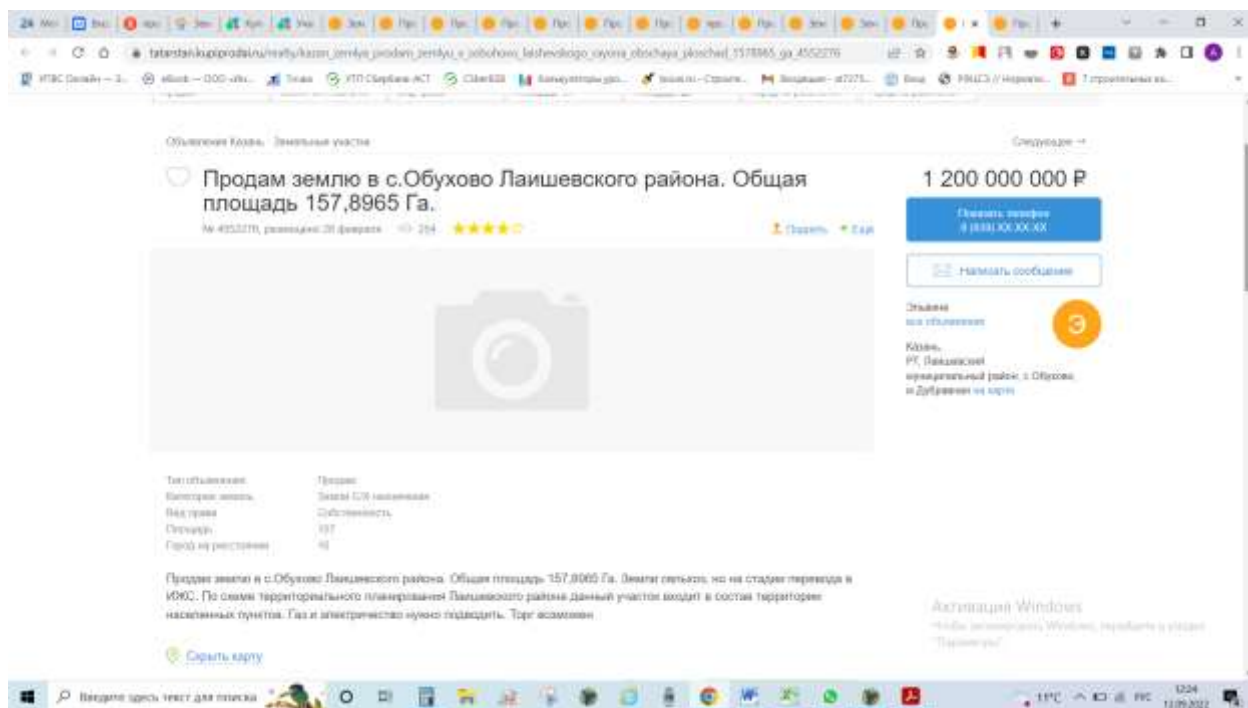
Земля 215689 кв.м. продаю для постройки коттеджного поселка. Великолепное место, рядом лес, грибные места. Документы все имеется. Коммуникации недалеко расположены, 70-80 м, земля в собственности. Приезжайте все покажу. Торг при встрече.

 [Скрыть карту](#)

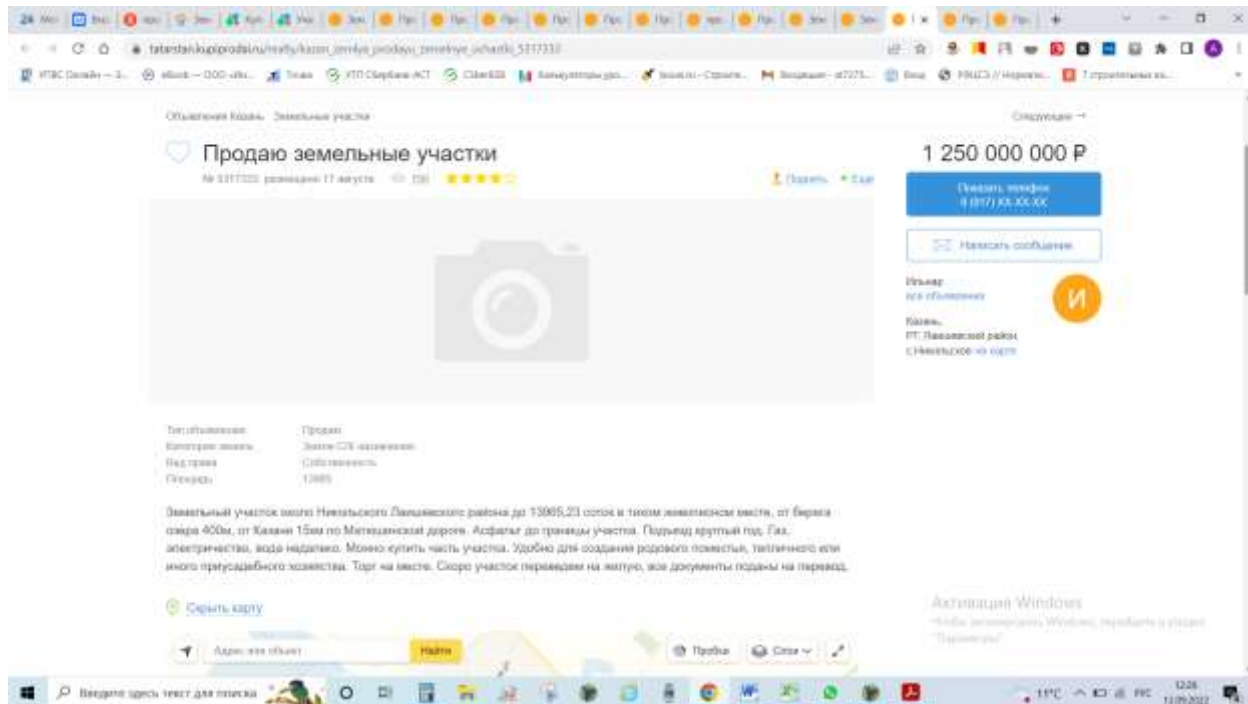




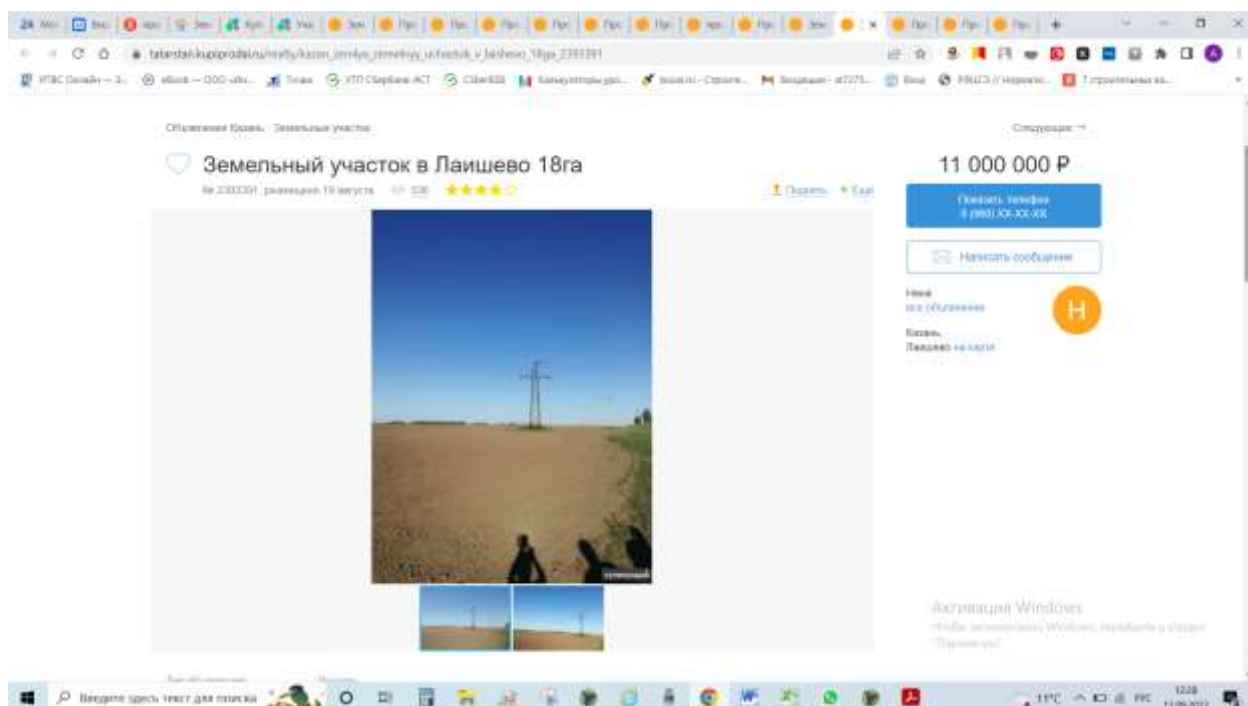
https://tatarstan.kupiprodai.ru/realty/kazan_zemlya_prodayu_zemelnyy_uchastokadres_rt_laishevskiy_rayon_skirbi_4444436

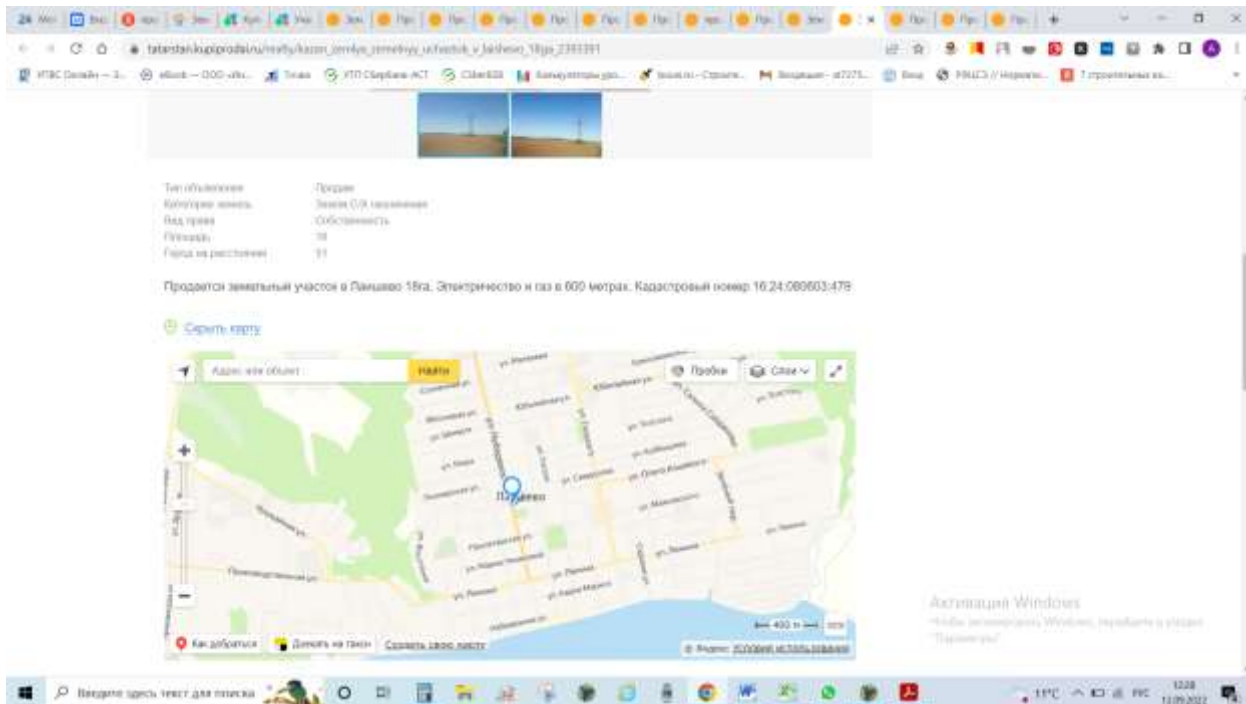


https://tatarstan.kupiprodai.ru/realty/kazan_zemlya_prodam_zemlyu_v_sobuhovo_laishevskogo_rayona_obschaya_ploschad_1578965_ga_4552276

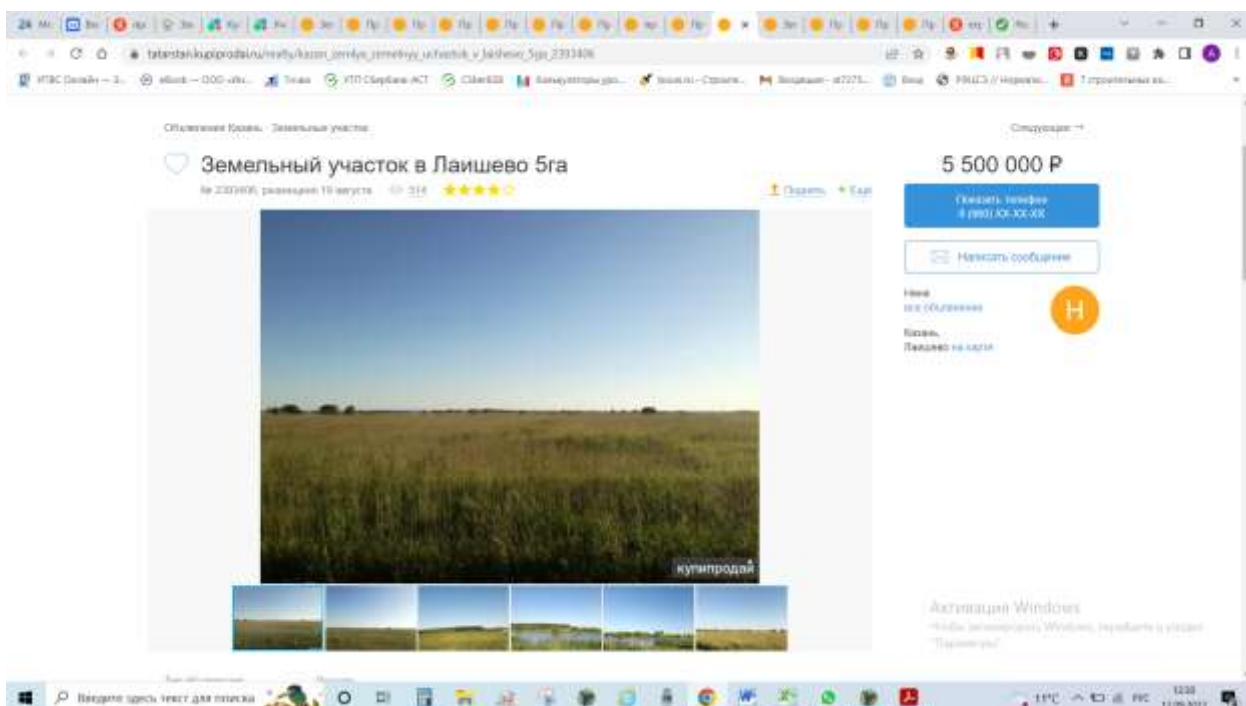


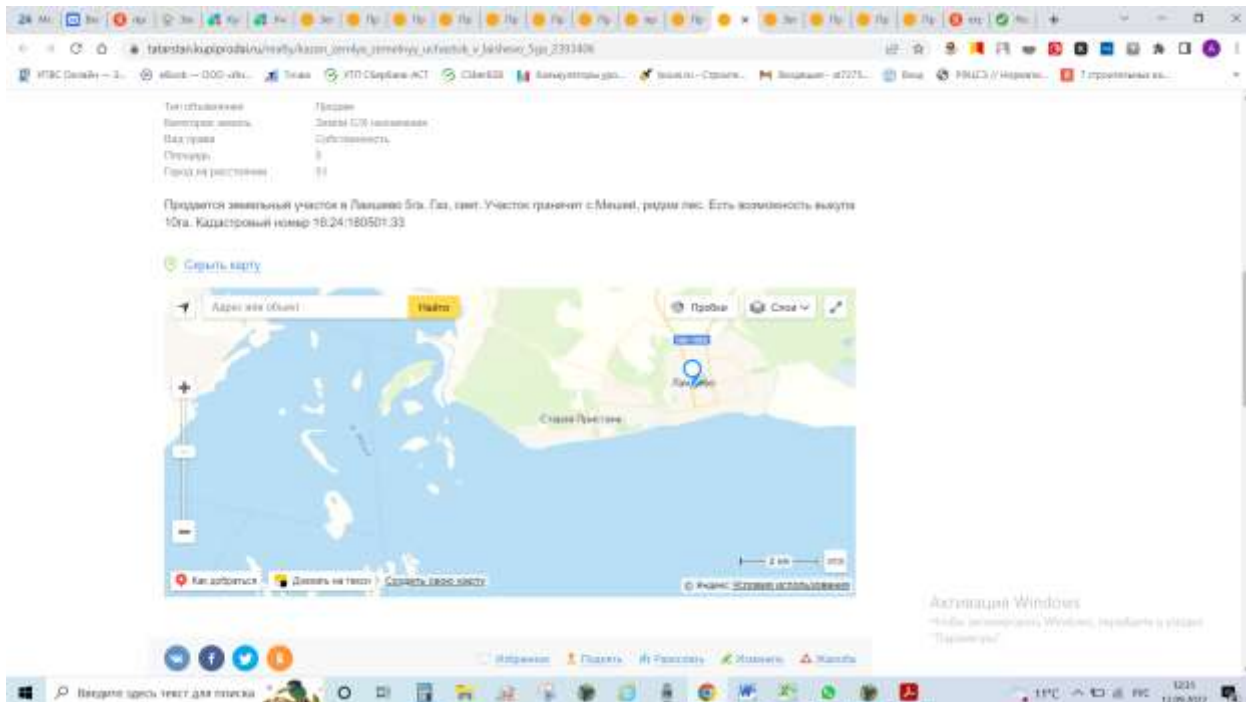
https://tatarstan.kupiprodai.ru/realty/kazan_zemlya_prodayu_zemelnye_uchastki_5317333



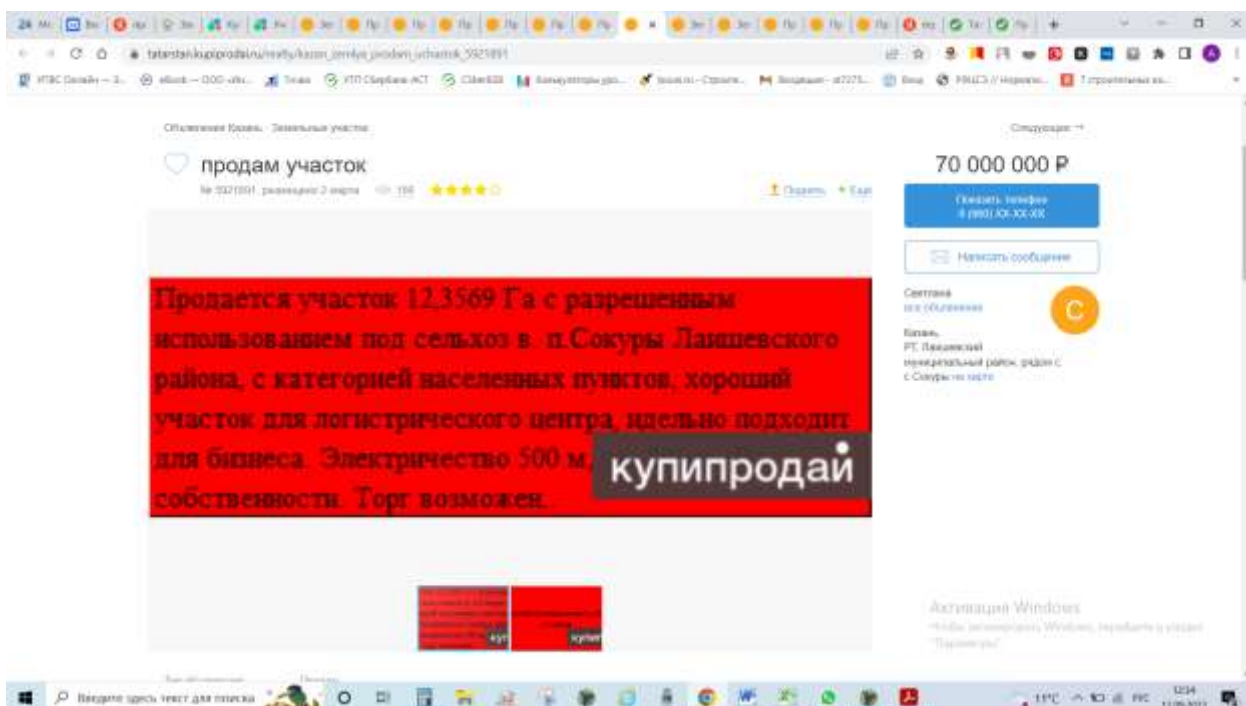


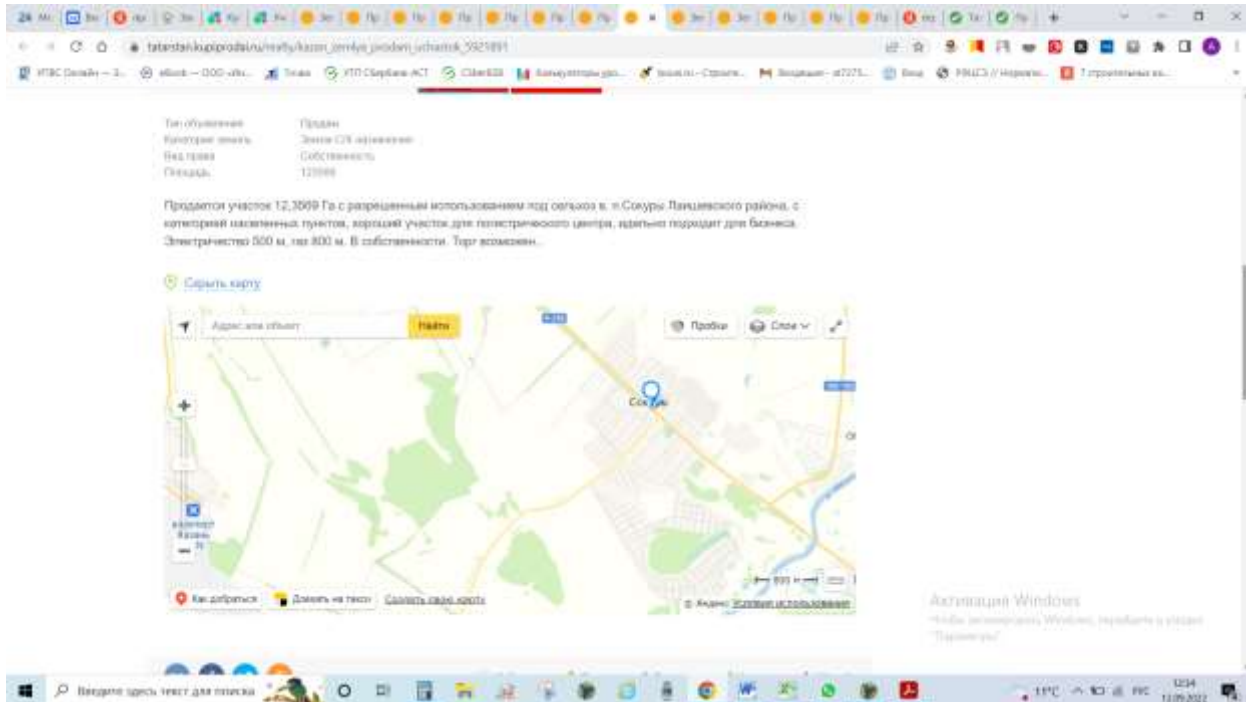
https://tatarstan.kupiprodai.ru/realty/kazan_zemlya_zemelnyy_uchastok_v_laishevo_18ga_2393391



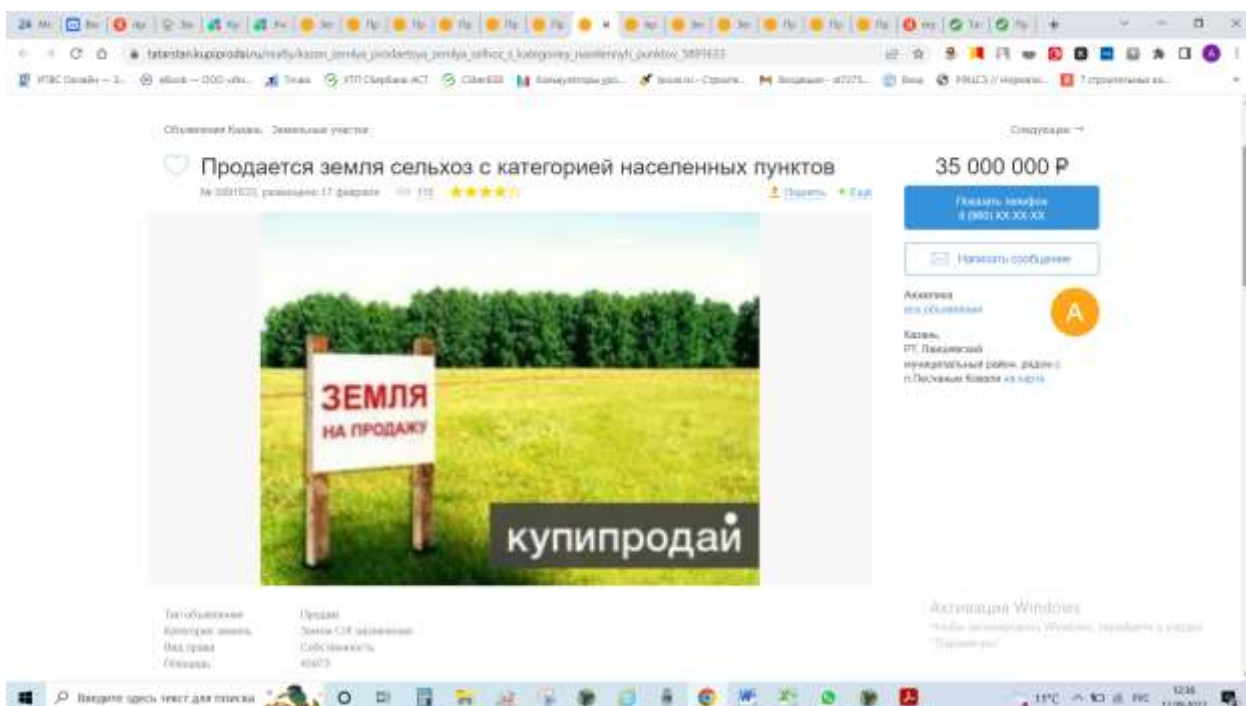


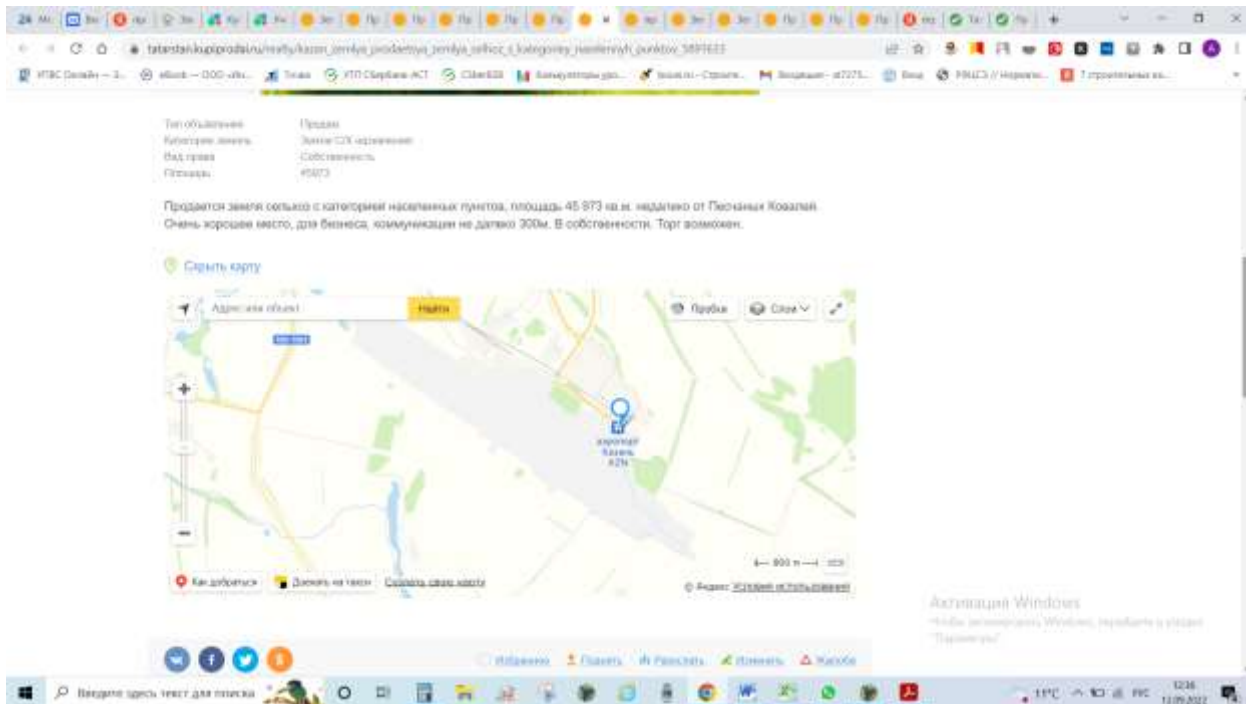
https://tatarstan.kupiprodai.ru/realty/kazan_zemlya_zemelnyy_uchastok_v_laishevo_5ga_2393406



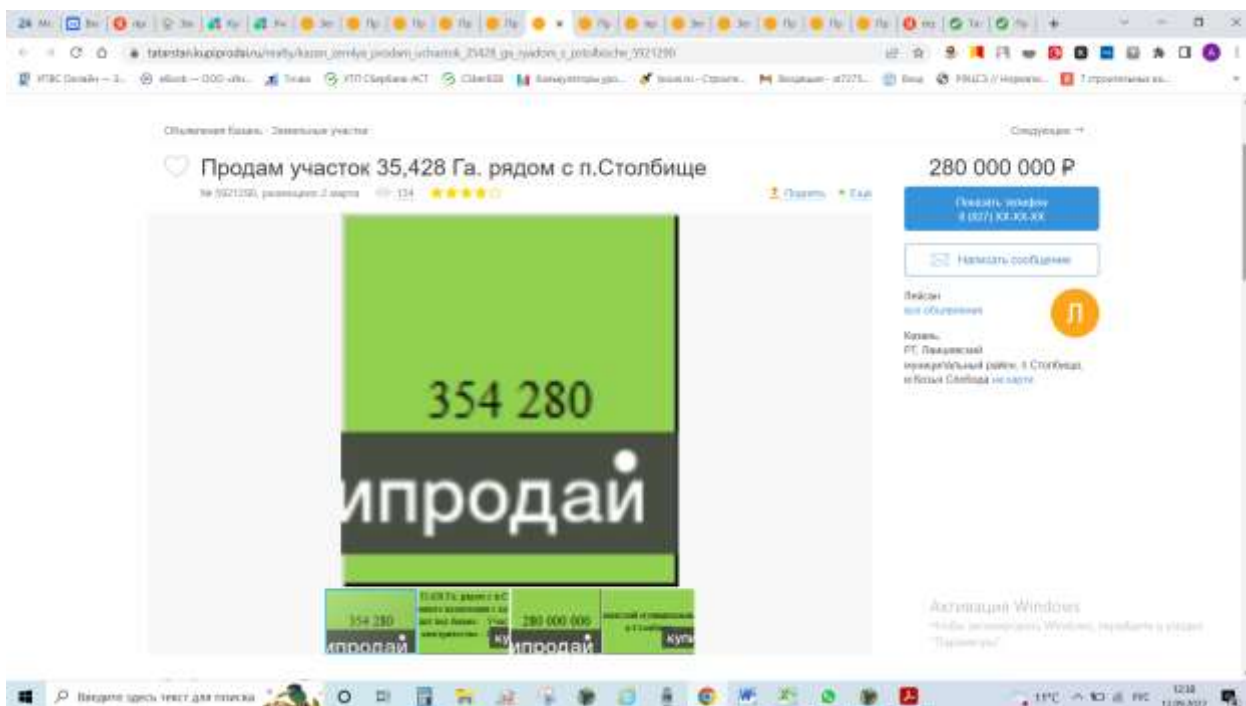


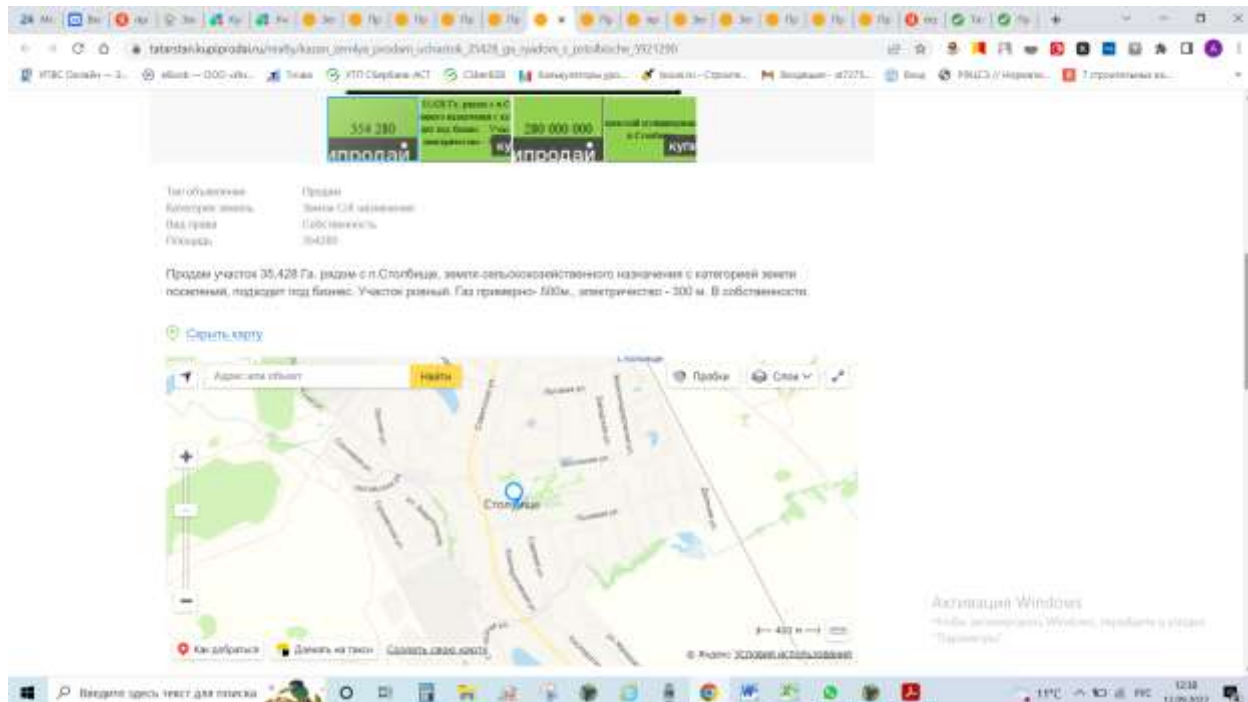
https://tatarstan.kupiprodai.ru/realty/kazan_zemlya_prodam_uchastok_5921891



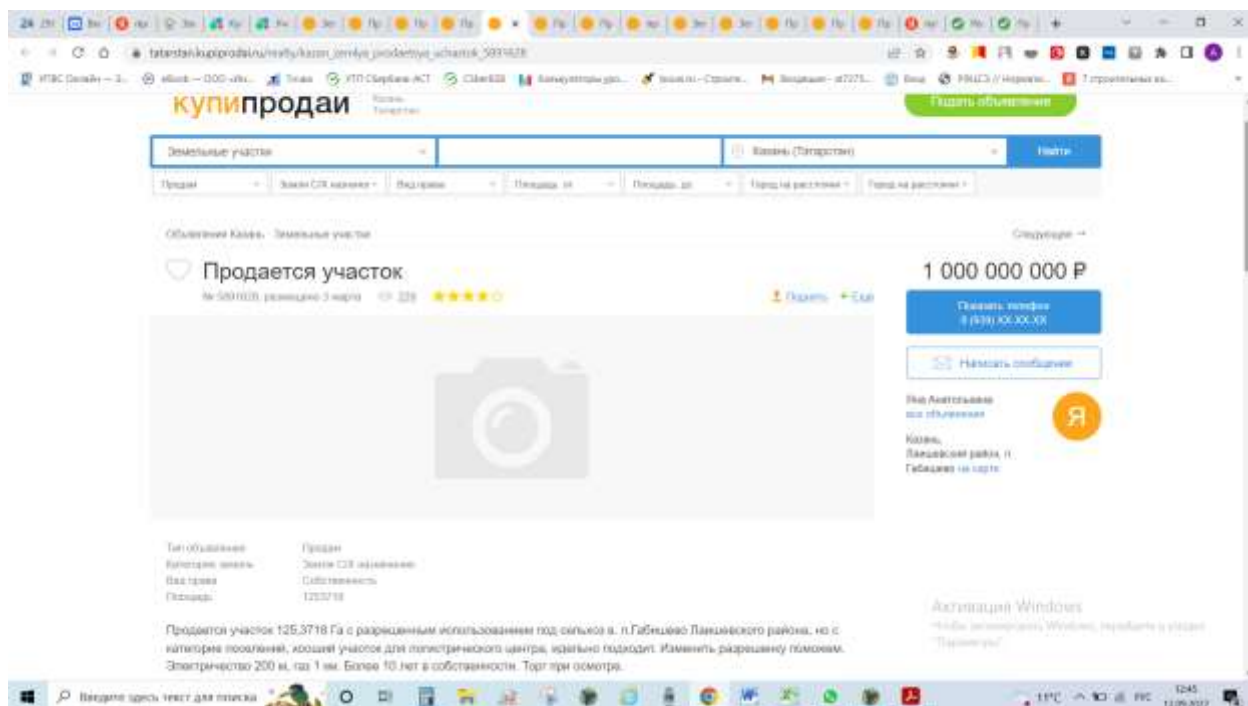


https://tatarstan.kupiprodai.ru/realty/kazan_zemlya_prodaetsya_zemlya_selhoz_s_kategoriej_naselennyh_punktov_5891633

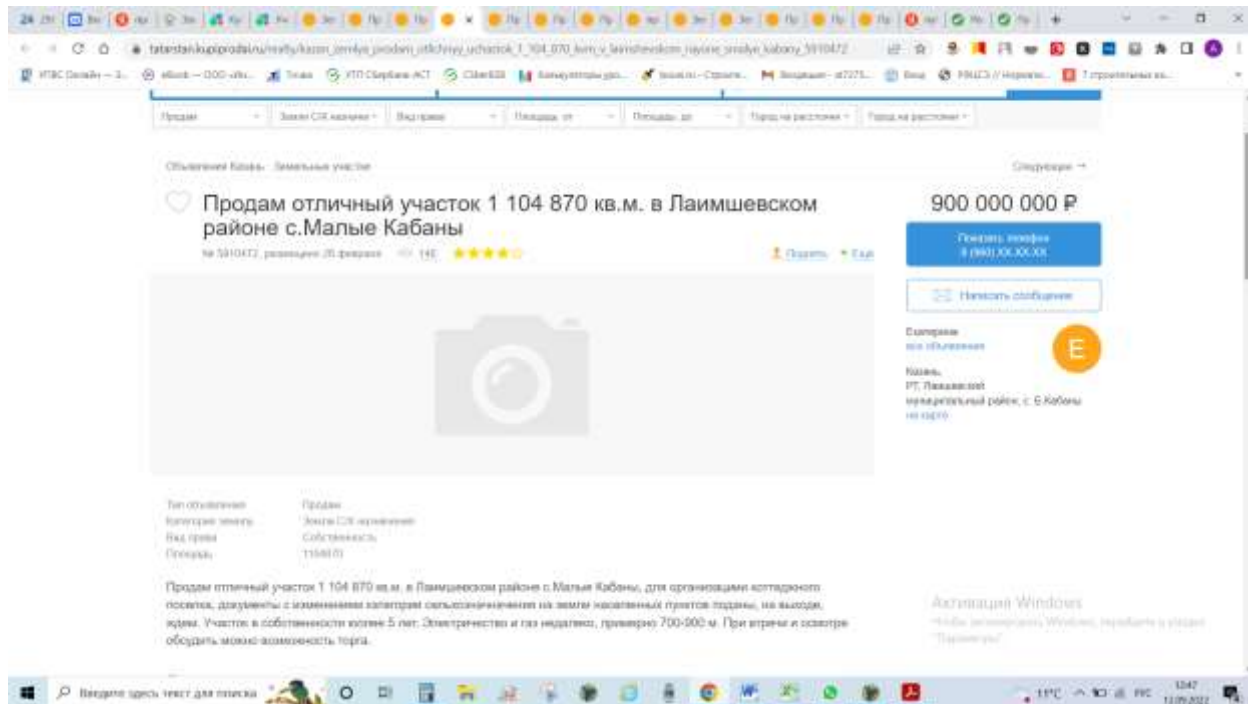




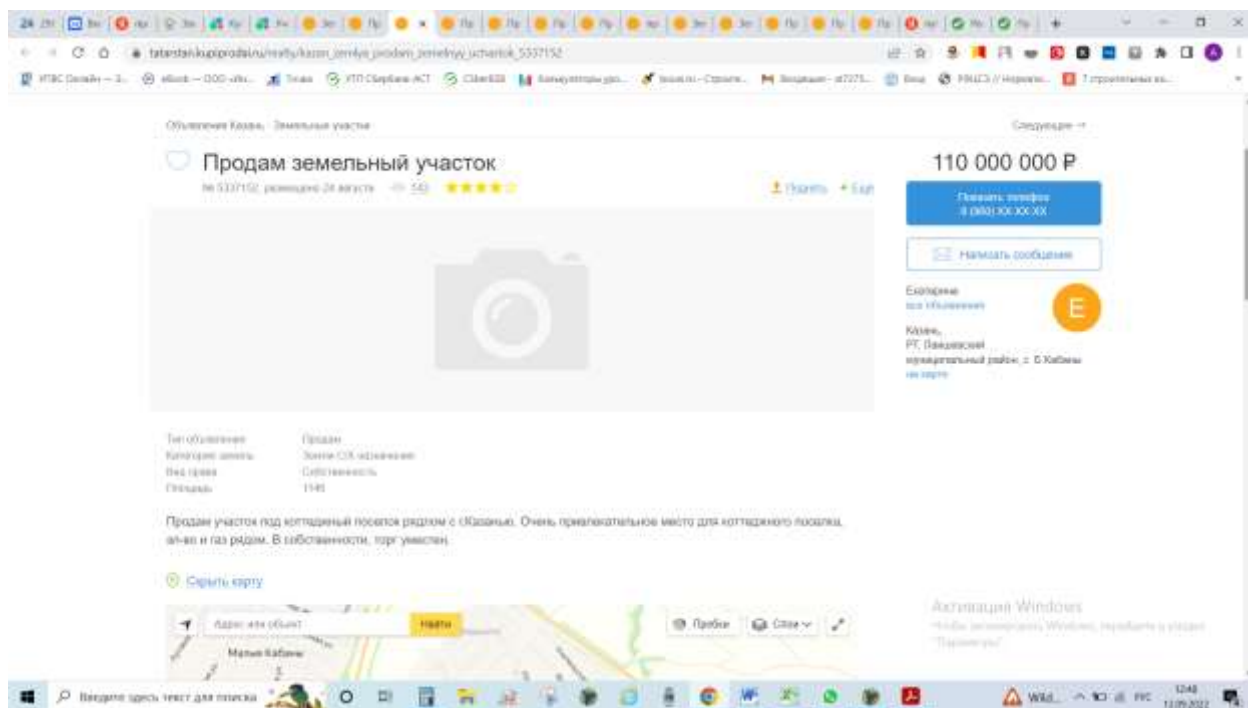
https://tatarstan.kupiprodai.ru/realty/kazan_zemlya_prodam_uchastok_35428_ga_ryadom_s_pstolbische_5921290



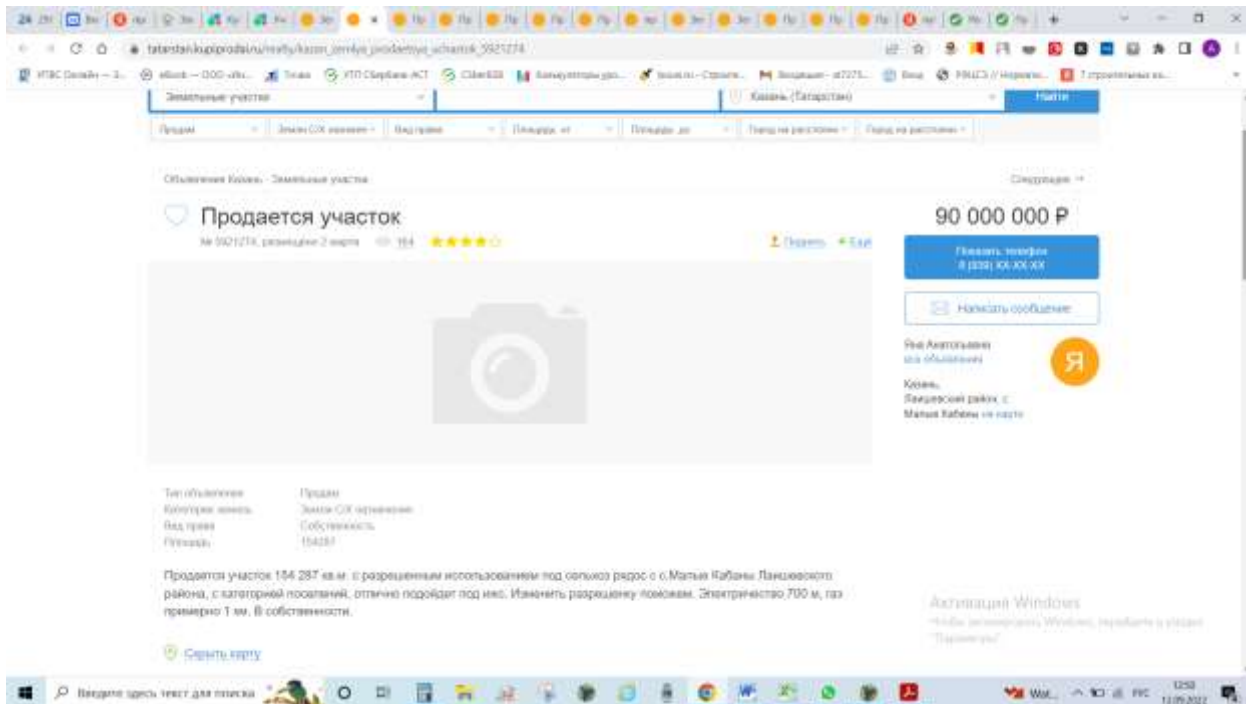
https://tatarstan.kupiprodai.ru/realty/kazan_zemlya_prodaetsya_uchastok_5891628



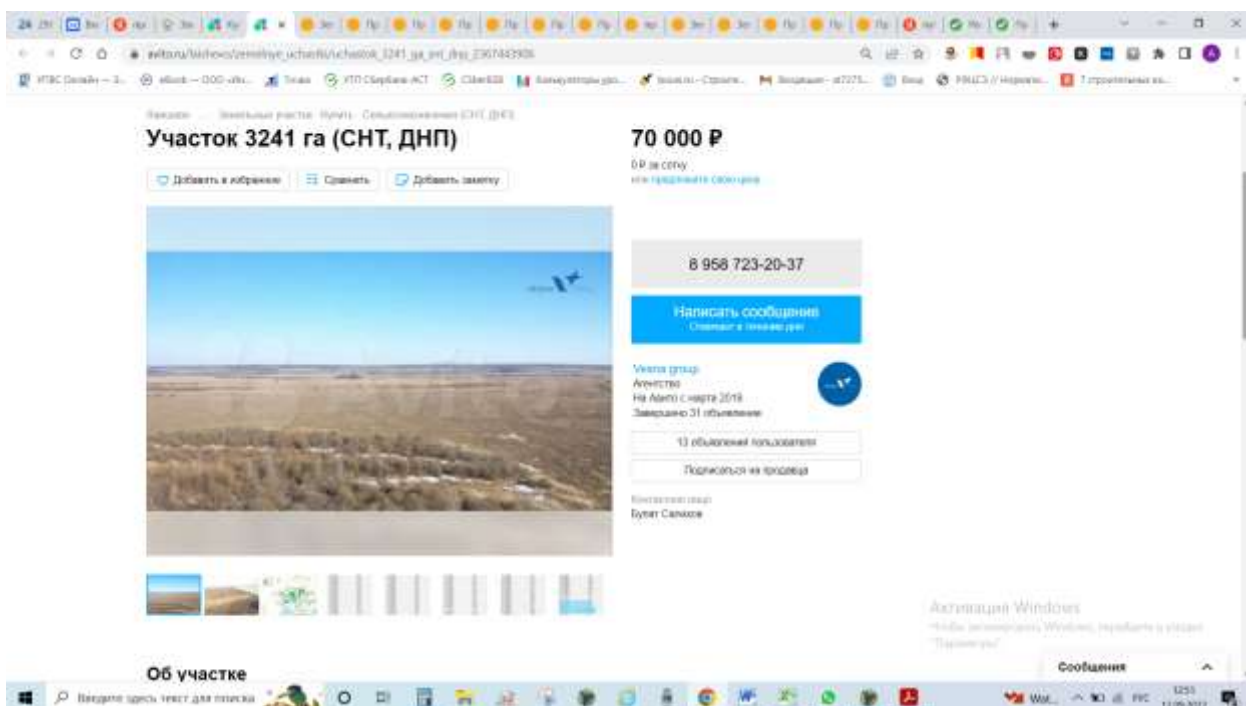
https://tatarstan.kupiprodai.ru/realty/kazan_zemlya_prodam_otlichnyy_uchastok_1_104_870_kv.m._v_laimevskom_rayone_smalye_kabany_5910472



https://tatarstan.kupiprodai.ru/realty/kazan_zemlya_prodam_zemelnyy_uchastok_5337152



https://tatarstan.kupiprodai.ru/realty/kazan_zemlya_prodaetsya_uchastok_5921274



Об участке
Площадь: 324100 сот. Расстояние до центра города: 3 км

70 000 Р
0 Р в день или предложите свою цену

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

Описание
Продаю комплекс сгруппированных земельных участков сельского назначения площадью 3241 га, в Лаишевском районе Республики Татарстан.

Похожие объявления

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите к учетной записи Microsoft.

https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_3241_ga_snt_dnp_2367443906

Участок 6 га (СНТ, ДНП)
3 000 000 ₽
5 000 ₽ за сотку или предложить свою цену

Добавить в избранное Сравнивать Добавить закладку

Показать телефон в 000-000-0000

Написать сообщение

История
Частное лицо
На Авито с сентября 2018

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

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

Расположение
Республика Татарстан, Лениновский р-н

Скрыть карту

Показать телефон в 000-000-0000

Написать сообщение

История
Частное лицо
На Авито с сентября 2018

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Описание
Продается пай (размещенный). Ровный, сухой участок прямоугольной формы под о/з назначением. Млн обременен на участке в черте города.

https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_snt_dnp_1351529299

Участок 40,33 га (СНТ, ДНП)

15 931 693 Р
3 050 Р за сотку

8 843 290-16-89

Написать сообщение

Агентство недвижимости "Юзон"
Адрес: На Авто с апреля 2015
Земельно 18500 объявлений

Подписаться на продавца

Вотсапп канал
Палец

Об участке

Площадь: 4033.3 сот. Расстояние до центра города: 3 км

Расположение

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

Скрыть карту

Описание

Остаток большой земельный участок в ГП Лаишево.

15 931 693 Р
\$ 950 Р за сотку

8 843 290-16-89

Написать сообщение

Александр Александрович "3000"

Активен

На Авито с апреля 2015

Закрещено 16504 объявления

Подписаться на продавца

Включить уведомления

Платит

Активация Windows

Сообщения

Другие объявления компании

https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_4033ga_snt_dnp_2503067982

Участок 12,50 га (СНТ, ДНП)

6 000 000 Р

4 000 Р за сотку
или предложите свою цену

8 958 746-25-76

Написать сообщение

Максим

Частное лицо

На Авито с ноября 2016

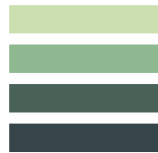
5 объявлений пользовалось

Подписаться на продавца

Активация Windows

Сообщения

Об участке



Расположение
Республика Татарстан, Лайшевский р-н

6 000 000 Р
4 000 Р в сутки
или предложите свою цену

6 958 746-25-78

Написать сообщение
Ознакомьтесь с историей цены

МАКСИМ
Частное лицо
На Авто с ноября 2016

5 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

Описание
Продам два земельных участка СНТ ДПГ, расположенных рядом друг с другом! Отличное место для строительства нового посёлка, тепличного хозяйства, хозяйства по разведению КРС! Газ вода электричество рядом с участком, подведенный путь есть, частично асфальтирован. Цена за всё! Потерпеливы цены снижались каждый день! Быстрым торг

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите к учетной записи Microsoft

Сообщения

https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_1250ga_snt_dnp_1395575560
№ 1395575560 · 16 августа в 13:13 · 1274 просмотра (+0 сегодня)

Участок 6 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное · Скачать · Добавить заметку

5 000 000 Р
6 330 Р в сутки
или предложите свою цену

Показать телефон
+7 (843) 206-51-73

Написать сообщение

ЕЛЕНА АЛЮЗИМОВА
(ПЛАТОНОВА)
Частное лицо
На Авто с октября 2021

Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 600 сот.
Расстояние до центра города: 8 км

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите к учетной записи Microsoft

Сообщения

Об участке
Площадь: 600 сот
Расстояние до центра города: 8 км

5 000 000 Р
в 330 Р за сот
или подберите свою цену

Расположение
Республика Татарстан, Дашлевош р-н, Куевошское сельское поселение, пос. Алексеевский

Показать телефон
+7 (843) 206-51-73

Написать сообщение

ЕЛЕНА АЛЮЗИМОВА
(ПЛАТОНЦОВА)
Частное лицо
На Авито с октября 2021

Подписаться на продавца

Описание
Продам участок о/в, 6 га, баня, логановая ферма, река и лес рядом

https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_snt_dnp_2387345786
№ 2387345786 · 23 августа в 18:35 · 115 просмотров (+0 сегодня)

Участок 6 га (СНТ, ДНП)

6 000 000 Р
10 000 Р за сот
или подберите свою цену

6 917 930-49-19

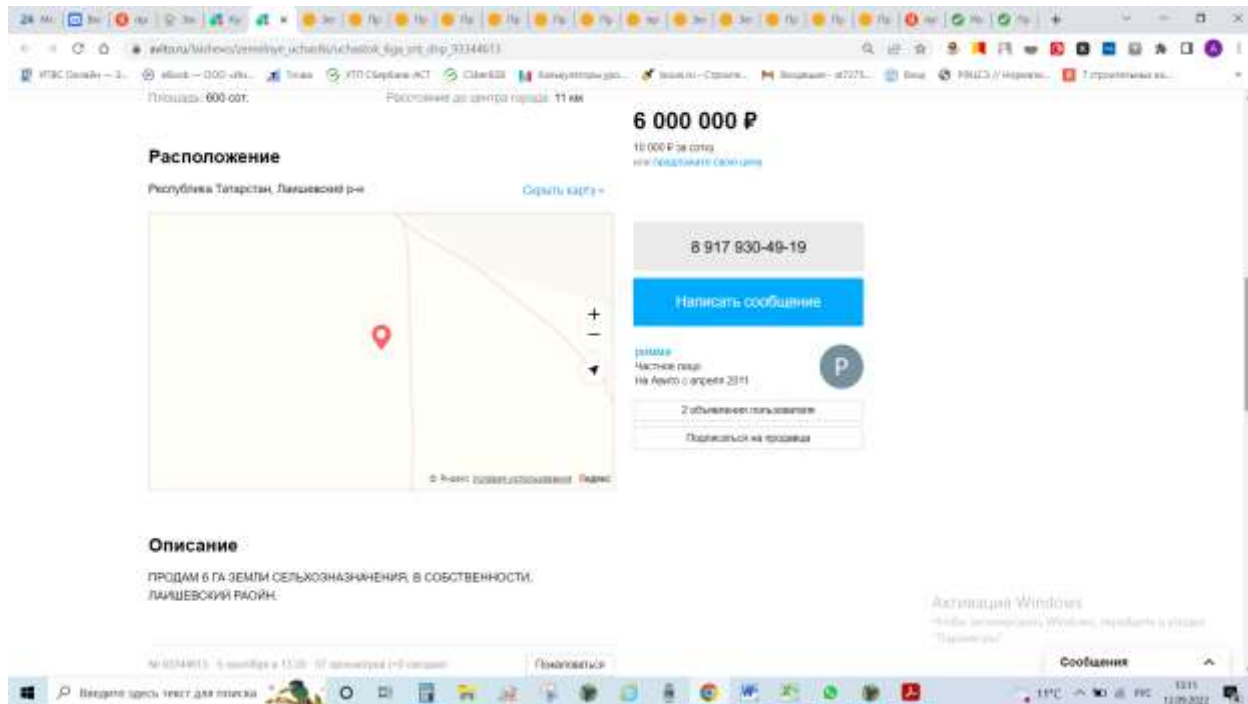
Написать сообщение

ЕЛЕНА АЛЮЗИМОВА
(ПЛАТОНЦОВА)
Частное лицо
На Авито с апреля 2019

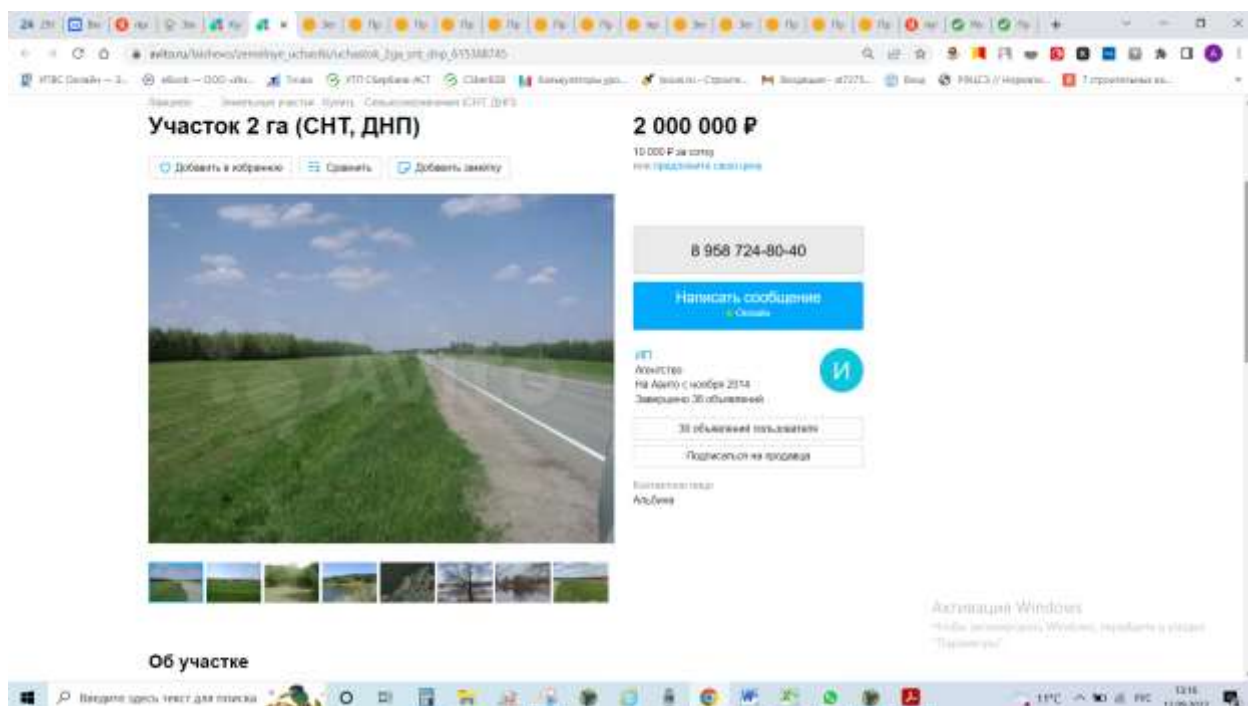
2 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 600 сот
Расстояние до центра города: 11 км



https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_6ga_snt_dnp_93344613



Об участке
Площадь: 200 сот. Расстояние до центра города: 11 км

2 000 000 Р
10 000 Р за сот
или предоплата с доставкой

Расположение
Республика Татарстан, Лaishevский р-н

Описание
земельный участок 2 га, и больше всего 26 гектаров с. Никольское Лaishevского района, можно купить вместе, можно по отдельности. Вдоль дороги Казань-Алабаво. После поворота на Кирби, Травино. Справа по ходу движения. Коммуникация вдоль участка. Газ и свет. Далее в сторону Рождествено, Сингези, Тангаш, Сабали, Тепево, Макаровка. Есть другие варианты участков, в том числе на берегу Камы, переезд плем. Предложения пришло на Вай ват ап. Цена договорная по каждому варианту. Можно купить частями от 1 га. Для первых фото - с участка в Никольском, остальные - другие наши участки. Звоните.

Другие предложения в моем профиле. Все предложения выложить на ват ап. Оставьте свой номер телефона.

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите к учетной записи "Параметры"

В 958 724-80-40

Написать сообщение

ИП
Алиштер
На Авито с ноября 2014
Завершено 36 объявлений

38 реальных пользователей

Подключитесь на прошивку

Выставлено предложений: 1
Альбана

№ 615368745 2 объявления в 21 41 2156 просмотров (13 копий)

Помогите

https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_2ga_snt_dnp_615368745

Участок 8 га (СНТ, ДНП)

4 000 000 ₽
5 000 ₽ за сотку
или посмотреть статистику

8 958 746-36-79

Написать сообщение

Звонить
Агентство
На Авито с декабря 2012

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Выставлено всего
всего объявлений

Об участке

Площадь: 800 сот.

Расстояние до центра города: 11 км

Расположение

Республика Татарстан, Лаишевский р-н

Смотреть карту

Описание

Земельный участок расположен в СНТ, ДНП. Участок площадью 800 сот. (8 га) с кадастровым номером 16:24:180502:405. Участок находится в собственности Фирмы 'Федерального государственного бюджетного учреждения и картографии' по Республике Татарстан. Участок расположен в СНТ, ДНП. Участок находится в собственности Фирмы 'Федерального государственного бюджетного учреждения и картографии' по Республике Татарстан. Участок расположен в СНТ, ДНП. Участок находится в собственности Фирмы 'Федерального государственного бюджетного учреждения и картографии' по Республике Татарстан.

https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_8_ga_snt_dnp_957291000

Участок 13,5 га (СНТ, ДНП)

6 000 000 Р

4 044 Р за сотку
или погасить ипотеку

6 968 288-44-36

Написать сообщение

Гульи
Частное лицо
На Авито с марта 2018

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 1350 сот. Расстояние до центра города: 11 км

Расположение

Республика Татарстан, Лаишевский рай

Скрыть карту

Описание

Продан земельный участок сельскохозяйственного назначения, общей площадью 13,5га. Участок размежеван, обрабатывается, расположен в Лаишевском районе, с. Кирби, в 20 км от Казани. В собственности более 5лет. С реальным покупателем торг. Кадастровый номер 10:24:110301:413

https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_135ga_snt_dnp_1599044030

Участок 5,9 га (СНТ, ДНП)

8 500 000 Р
14 407 Р за сотку
или показанного своим цену

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку

Об участке
Площадь: 590 сот. Расстояние до центра города: 11 км

Расположение
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Кураи

8 960 079-47-69

Написать сообщение

Васильев Виктор Александрович
Частный пар
На Avito с ноября 2019

Подписаться на продавца

Описание
Продать земельный участок 5,9га в Лаишевском р-не, Кураевское сельское поселение, для ведения сельскохозяйственного производства. Участок ровный. Рядом с участком ведется строительство коттеджного поселка, цена 8500000 руб.

№ 2136627905 - опубликовано в 18:12 - 121 просмотр (140 человек)

Показать все

Похожие объявления

https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_59_ga_snt_dnp_2136627905

Участок 14 га (СНТ, ДНП)

9 000 000 ₽
6 405 ₽ за сотку
или [предложить свою цену](#)

8 958 724-80-40

Написать сообщение
Отвечать за несколько часов

ИП
Активно
На Авито с ноября 2014
Завершено 36 объявлений

30 объявлений пользователем

Подписаться на продавца

Контактный номер
Альбина

Об участке

Площадь: 1400 сот.

Расстояние до центра города: 18 км

9 000 000 ₽
6 405 ₽ за сотку
или [предложить свою цену](#)

8 958 724-80-40

Написать сообщение
Отвечать за несколько часов

ИП
Активно
На Авито с ноября 2014
Завершено 36 объявлений

30 объявлений пользователем

Подписаться на продавца

Контактный номер
Альбина

Описание

Продаю земельный участок 14 Га, сельскохозяйственного, соседний переводят в ИЖС.
с. Никольское Ланьковского района. Можно разделить на 2-3 гектара.

9 000 000 Р
6 426 Р за сотку
или предложить свою цену

6 958 724-80-40

Написать сообщение
Помогает на несколько шагов

ИП
Алексей
На Авито с ноября 2014
Заработало 36 объявлений

33 объявлений пользователем
Подписаться на продавца

Восстановить номер
Альбина

Активация Windows
Чтобы использовать Windows, необходимо активировать Windows.

Похожие объявления

Сообщения

https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_14ga_snt_dnp_518657917

Участок 5,73 га (СНТ, ДНП)
2 450 000 Р
4 276 Р за сотку
или предложить свою цену

8 960 078-86-11

Написать сообщение
Помогает на несколько шагов

Гуляфия
Частное лицо
На Авито с апреля 2014

5 объявлений пользователем
Подписаться на продавца

Активация Windows
Чтобы использовать Windows, необходимо активировать Windows.

Об участке

Сообщения

The screenshot displays a web browser window showing an Avito listing for a land plot. The URL in the address bar is https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_573ga_snt_dnp_2367473461. The listing features a map of the plot, its location in the Stolbische district, and a price of 2,450,000 RUB. The plot area is 5,730 sqm. The listing is titled "Об участке" (About the plot) and "Расположение" (Location). The description mentions that the plot is suitable for agricultural use, has a gas connection, and is located near a road. The contact information is 8 960 078-86-11. The listing is posted by a user named "Гульфар" (Gulfar) on April 28, 2016. The listing is marked as "5 объявлений пользователем" (5 announcements by the user) and "Подписаться на продавца" (Subscribe to the seller). The listing is also marked as "Активация Windows" (Windows Activation) and "Параметры" (Parameters).

Об участке
Площадь: 573 сот. Расстояние до центра города: 14 км

Расположение
Республика Татарстан, 16K-1069

Описание
ВНИМАНИЕ! Продаю в Панкеевском районе, Никольском сельском поселении земельный участок сельхоз. назначения площадью 5,73га (573сот). Рядом газ, электричество, автодорога. Выгодный вариант для фермерского хозяйства, для ведения о/х производства, подходит под размещение теплиц, выращивать можно всё разрешённое. Идеальное место для реализации бизнеса. С 1 марта 2022 года на землях сельхозназначения возможно строительство объектов капитального строения, а также ЖИЛЬНЫХ ДОМОВ не более 500м2. На основании Федерального закона от 28.06.2016 № 234-ФЗ. Участок находится по Атабаевской дороге в 2,5 км от поворота на Никольское и в 3х км от Наровки. недалеко от предполагаемой скоростной платной автодороги Москва - Казань. Участок ровный, правильной формы. Один собственник. Межевание сделано, документы готовы, кадастровый номер: 16:24:060802:2596. Вся дополнительная информация по телефону

2 450 000 Р
4 276 Р за сотку или предложить свою цену

8 960 078-86-11

Написать сообщение
Отправить записку продавцу

Гульфар
Частное лицо
На Авито с апреля 2016

5 объявлений пользователем
Подписаться на продавца

Активация Windows
Чтобы использовать Windows, перейдите в магазин "Параметры"

Сообщения

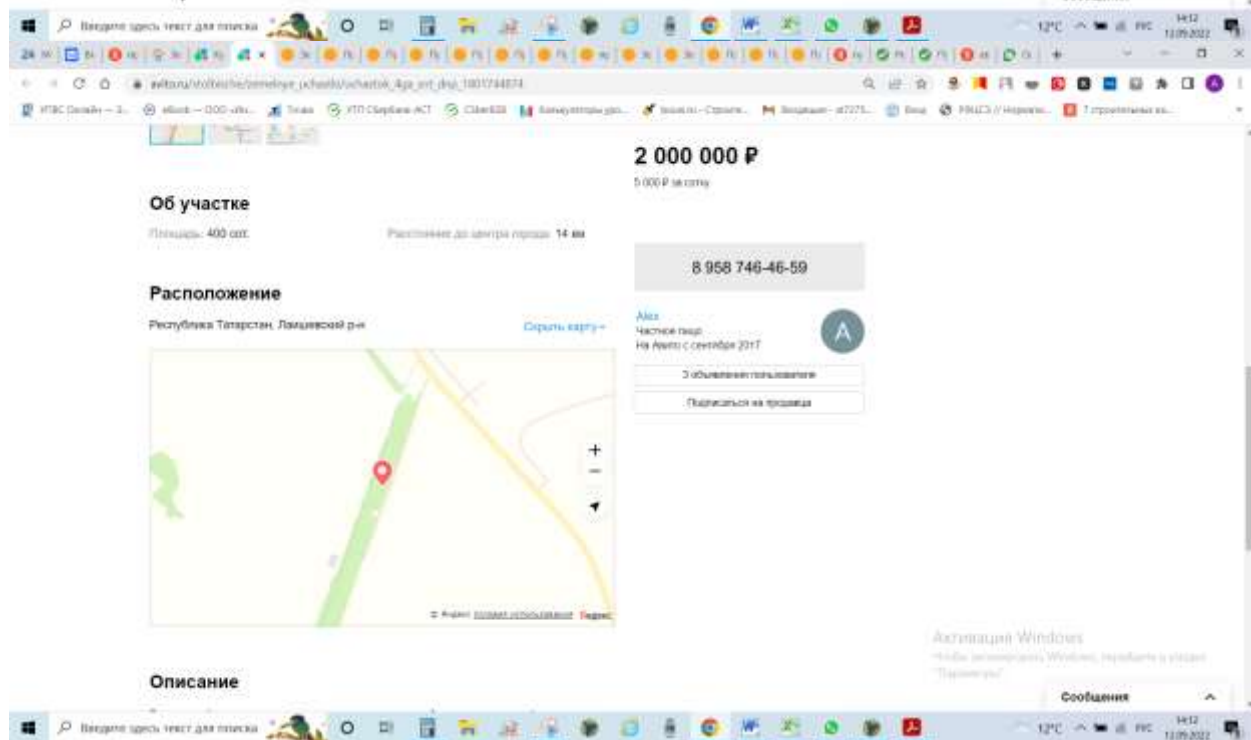
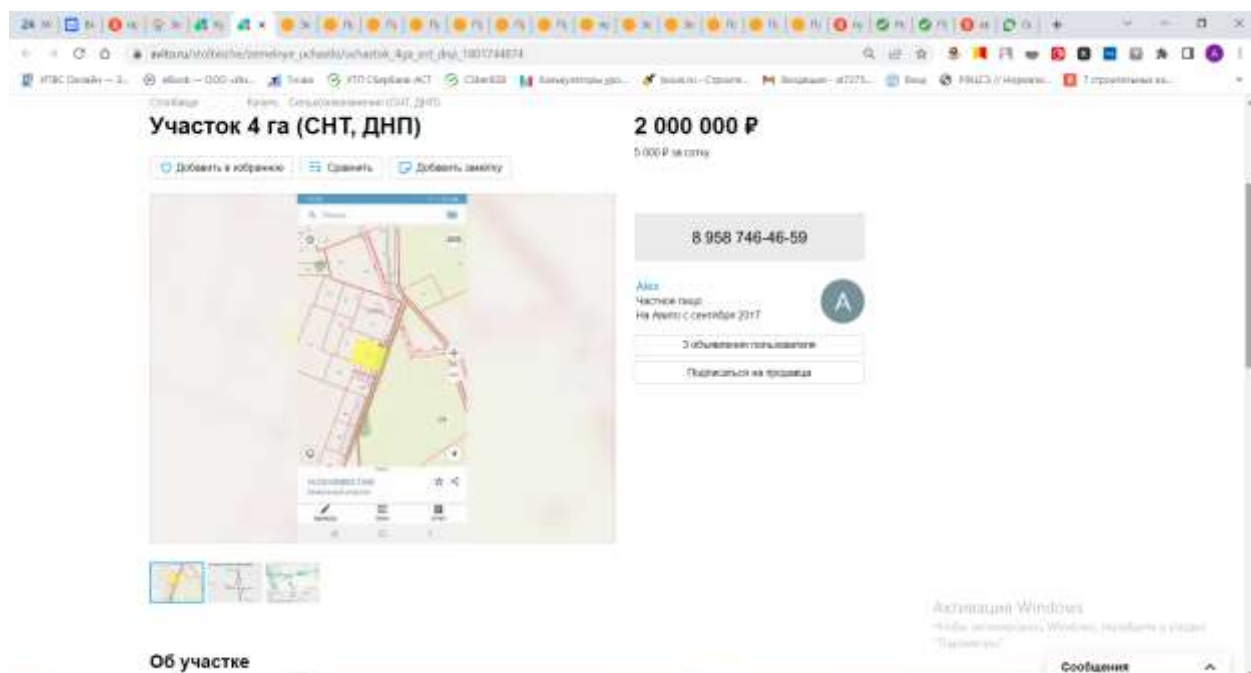
14:13 12.09.2022

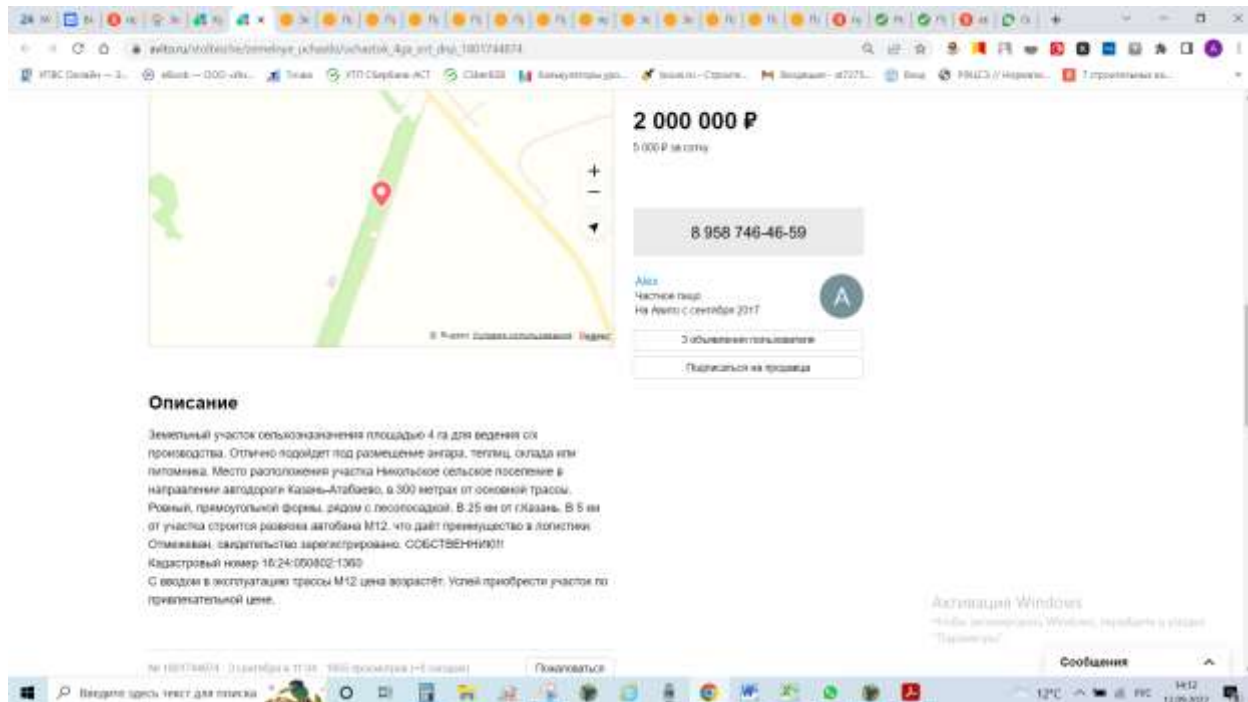
Введите здесь текст для поиска

16:24:060802:2596 (участок 12 12 - 396 кв.метров (12 соток)) Показать

Посмотреть объявление

https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_573ga_snt_dnp_2367473461





2 000 000 P
5 000 P за сотку

8 958 746-46-59

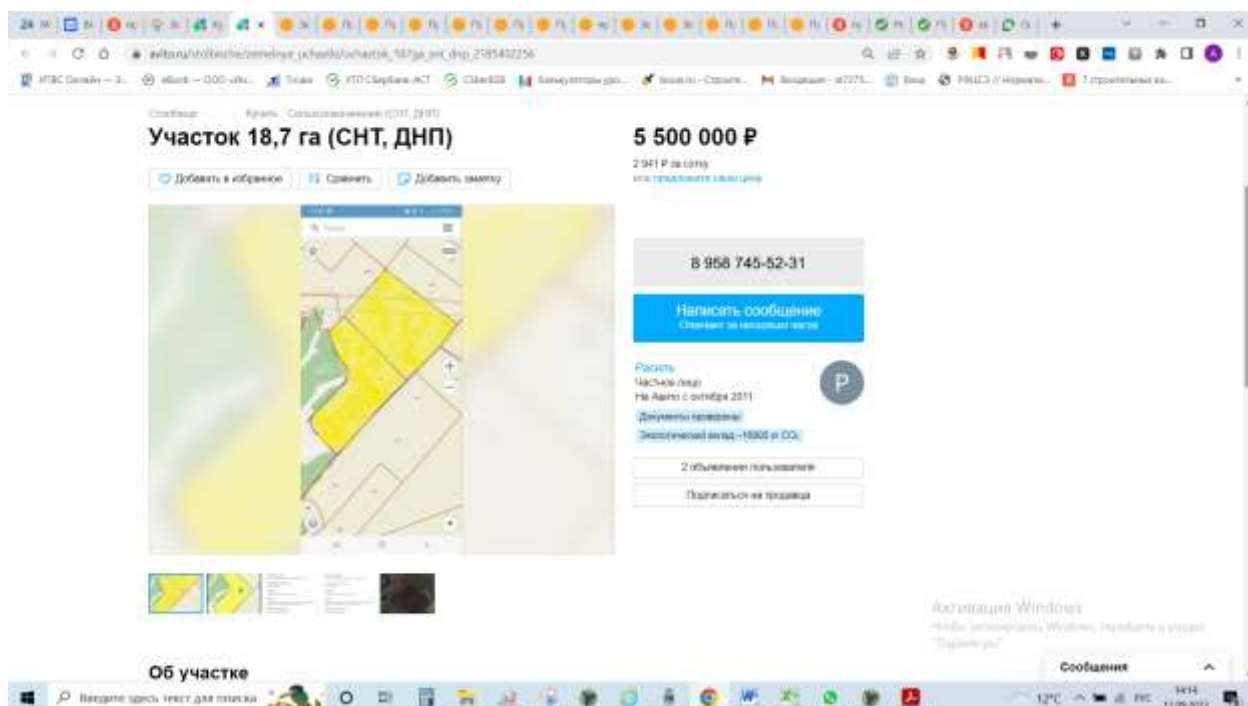
Алекс
Частное лицо
На Avito с сентября 2017

3 объявления пользователя
Подписаться на продавца

Описание

Земельный участок сельскохозяйственного назначения площадью 4 га для ведения с/х производства. Отлично подойдет под размещение ангара, теплиц, склада или питомника. Место расположения участка Никольское сельское поселение в направлении автодороги Казань-Алдабеево, в 300 метрах от основной трассы. Ровный, прямоугольной формы, рядом с лесопосадкой. В 25 км от Казани. В 5 км от участка строится развязка автомашины М12, что даёт преимущество в логистике. Отмеченный, кадастровый зарегистрирован. СОБСТВЕННИК!!!
Кадастровый номер 16:24:000402-1300
С вводом в эксплуатацию трассы М12 цена вырастет. Успей приобрести участок по привлекательной цене.

https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_4ga_snt_dnp_1801744874



Участок 18,7 га (СНТ, ДНП)

5 500 000 P
2 941 P за сотку
или предложите свою цену

8 958 745-52-31

Написать сообщение
Свяжитесь с владельцем прямо

Роскошь
Частное лицо
На Avito с октября 2011

Документы готовы
Экспертный анализ - 15000 и ОО

2 объявления пользователя
Подписаться на продавца

Об участке

Об участке
Площадь: 1870 сот. Расстояние до центра города: 11 км

5 500 000 Р
2 941 Р за соту или предложите свою цену

Расположение
Республика Татарстан, Димитровский р-н, с. Кербей

Описание
Ровный участок, общей площадью 18,7 гектар. Завалена лесозащитой Рудом лес. Цена за сот.

8 958 745-52-31

Написать сообщение
Отправьте сообщение продавцу

Рисунки:
Частное лицо
На Авито с октября 2011
Документы проверены
Земельный кадастр - 1806 и 00

2 объявления пользователя
Подписаться на продавца

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите к учетной записи

Сообщения

https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_187ga_snt_dnp_2185402256

Участок 9 га (СНТ, ДНП)
Добавить в избранное Сопроводить Добавить тему

8 000 000 Р
8 889 Р за соту или предложите свою цену

Об участке
Площадь: 900 сот. Расстояние до центра города: 10 км

Расположение
Республика Татарстан, Димитровский р-н, с. Сапурино

Описание
Согласованная СНТ, ДНП

8 917 891-26-68

Написать сообщение
Отправьте сообщение продавцу

Александр
Частное лицо
На Авито с марта 2016
Зарегистрирован в объявлении
Документы проверены
Земельный кадастр - 080 и 00

21 объявления пользователя
Подписаться на продавца

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите к учетной записи

Сообщения

avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_9_ga_snt_dnp_2130581232

Расположение
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Сапуголы

8 000 000 Р
8 889 Р за сотку
или предложить свою цену

8 917 891-26-68

Написать объявление
Платить за использование чужих

Аккаунт:
Частное лицо
На Авито с марта 2016
Заварило 13 объявлений

Документы проверены
Экспертный анализ — 95% и выше

21 объявление пользователем
Подписаться на продавца

Описание
Два участка земли 8,06 и 4,08 Га сельскохозяйственного назначения недалеко от н.п. Сапуголы, Подъездные пути к участку есть. Цена за 1 участок

№ 2130581232 - 21 августа 2022 5:04 просмотрено 110 раз

Показать больше

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите к учетной записи "Параметры"

Сообщения

https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_9_ga_snt_dnp_2130581232

avito.ru/zemelnye_uchastki/uchastok_57304ga_snt_dnp_2522003447

Участок 573,04 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное | Сохранить | Добавить тему

4 500 000 Р
79 Р за сотку
или предложить свою цену

8 960 083-23-40

Написать объявление

Катяна Михайловна
Частное лицо
На Авито с февраля 2016

6 объявлений пользователем
Подписаться на продавца

Об участке

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите к учетной записи "Параметры"

Сообщения

avito.ru/kazan/zemelnye-uchastki/uchastok_57304ga_snt_dnp_2523003447

Площадь: 57304 сот. Расстояние до центра города: 30 км

Расположение

Республика Татарстан, Давлекановский р-н, Никольское сельское поселение, с. Никольское



4 500 000 ₽
76 ₽ за сотку
или предложить свою цену

8 960 083-23-40

Написать сообщение

Катерина Мухоморова
Частное лицо
На Авито с февраля 2016

Б объявлений пользователем
Подписаться на продавца

Описание

Продаю с/х землю 57304 кв.м. Рядом строительство трассы Москва-Казань, перспективный участок. Рядом уже построили новый поселок Ново-Никольское. Боксом идут живописные пейзажи, чистый воздух. Этот район считается одним из самых привлекательных мест для возведения загородного жилья. В перспективе данные земли вырастут в цене. Торгу земелью СВОЕОБЛИЧНО.

Активация Windows
"Чтобы использовать Windows, перейдите к установке "Правильный"

Сообщения

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye-uchastki/uchastok_57304ga_snt_dnp_2523003447

avito.ru/kazan/zemelnye-uchastki/uchastok_5_ga_snt_dnp_2217001041

Казань, Земельные участки, Купить, Сельскохозяйственный (СНТ, ДНП)

Участок 5 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить земелью



9 000 000 ₽
18 000 ₽ за сотку
или предложить свою цену

8 958 723-55-45

Написать сообщение

П.И. Мухоморова-Попович
Агентство
На Авито с апреля 2017

14 объявлений пользователем
Подписаться на продавца

Контрольный email:
Artem

Об участке

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

Активация Windows
"Чтобы использовать Windows, перейдите к установке "Правильный"

Сообщения

Расположение
Республика Татарстан, Ломовский р-н, с. Никольское

9 000 000 Р
18 000 Р за сотку
или предложить свою цену

8 958 723-55-45

Написать сообщение

Пл. использованы: газопровод
Адрес: На Авто с апреля 2017

14 объявлений пользователем

Подписаться на продавца

Контроль веры: Артем

Описание
Продаю СХ землю. Рядом строительство трассы Москва-Казань, перспективный участок. Собственников: 16:24:060932:596

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите к учетной записи "Параметры"

Сообщения

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_snt_dnp_2213801041

Участок 14 га (СНТ, ДНП)

10 000 000 Р
7 145 Р за сотку
или предложить свою цену

8 987 270-71-27

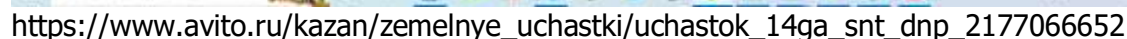
Написать сообщение

Аватар
Частное лицо
На Авто с мая 2020

6 объявлений пользователем

Подписаться на продавца

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите к учетной записи "Параметры"



Участок 3,9 га (СНТ, ДНП)

3 500 000 Р

6 974 Р за сотку
или приобрести с доставкой

Кадастровый номер: 16:24:0050102:047

Категория земель: Земля сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства

Земельный участок по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Николаевское сельское поселение

Уточненная площадь: 39 704 кв. м

Межевание: Проведено

Подобрать

Показать телефон
8 800 333 33 33

Написать сообщение

Агент
Частное лицо
На Авито с марта 2018

2 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Активация Windows

Сообщения

Об участке

Площадь: 390 сот.

Расстояние до центра города: 30 км

Расположение

Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Николаевское сельское поселение, с. Николаевское

Скрыть карту

12°C

14:37

11.09.2022

3 500 000 Р
8 974 Р за сотку
или предложите свою цену

Показать телефон
+7 (843) 206-51-73

Написать сообщение

Анна
Частное лицо
На Авито с марта 2018

2 опубликованных объявлений

Подписаться на продавца

Описание

Продаю земельный участок 3.9га. Находится в перспективном Лакшанском районе, где с каждым годом все больше осваиваются земельные участки под строительство и строятся новые поселки и дачные участки. Рядом трасса Казань-Атбаево. До города 20-25 мин. Еще одним преимуществом является озеро Булатово в нескольких минутах. Рядом уже построен новый поселок Ново-Лакшанское. Бонусом идут автомобильные лейблз, частный водоканал. Этот район считается одним из самых перспективных мест для проживания за городом. В перспективе данный земельный участок в цене. Торг уместен.

№ 2317554269 - 21 соток и 10-45 - 277 кв.м. (участок)

Похожие объявления

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_39_ga_snt_dnp_2317554269

Участок 5,00 га (СНТ, ДНП)

35 000 000 Р
70 000 Р за сотку
или предложите свою цену

В 968 288-90-09

Написать сообщение

Анна Рамзиевна
Частное лицо
На Авито с августа 2018

Подписаться на продавца

Об участке

Об участке

Площадь: 500 сот. Расстояние до центра города: 11 км

35 000 000 Р
70 000 Р за сот.
или [продумать свою цену](#)

Расположение

Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Карби

Скрыть карту

В 968 288-90-09

Написать сообщение

Анастасия Рамзисовна
Частное лицо
На Авито с августа 2016

Подписаться на продавца

Описание

Продам землю, б/д, ровный, проведен свет.
Разрешено строительство.
Рядом строится трасса М12

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите к учетной записи "Параметры"

Сообщения

https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_500ga_snt_dnp_2248457774

Участок 29 га (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заявку

9 000 000 Р
3 100 Р за сот.
или [продумать свою цену](#)

В 960 064-19-51

Написать сообщение

Ратина
Частное лицо
На Авито с августа 2014

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 2900 сот. Расстояние до центра города: 12 км

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите к учетной записи "Параметры"

Сообщения

Расположение

Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Никольское сельское поселение

9 000 000 Р

3 100 Р в минуту или приобрести с доставкой

8 960 064-19-51

Написать сообщение

Рисунки

Частное лицо

На Авито с августа 2014

Подписаться на продавца

Описание

Продается земельный участок с кадастровым номером 16.24.050802.404 под строительство коттеджного поселка.

Участок расположен в 25 км. от г. Казани в черте Никольского сельского поселения Лаишевского муниципального района Республики Татарстан.

Реализуемая площадь земельного участка – 29 га.

Земельный участок имеет категорию земель населенных пунктов и находится в процессе изменения разрешенного вида использования под индивидуальное жилищное строительство (ЗОН Ж-1).

Сроки завершения процедуры – октябрь 2022 года.

Проект планировки земельного участка предусматривает строительство на его территории коттеджного поселка с общим количеством обособленных участков под ИЖС не менее 180 ед. минимальной площадью - 10 000 кв. м.

Концепция развития поселка предполагает строительство за счет средств местного бюджета на территории участка детского сада на 50 мест, школы на 108 учащихся мест, а также строительство торговых объектов, объектов общественного питания, открытой парковки на 30 мест, аллей, спортивно-тренировочного зала, охранного пункта и прочих объектов социальной инфраструктуры.

Рельеф участка ровный, конфигурация квадратная, посредством чего обеспечивается возможность максимально эффективного использования площади участка под жилищное строительство.

Участок расположен в 350 метрах от проезжей части.

Доступ к земельному участку обеспечивается посредством сформированного под дорогу участка с кадастровым номером 16.24.050802.4166, который также принадлежит продавцу на праве собственности. Ширина дороги – 20 м.

Месторасположение подъездных путей и строительство дороги оспариваются уполномоченными органами в рамках Генерального плана.

Все необходимые в целях развития коттеджного поселка технические условия, в том числе на газификацию и электроснабжение, получены.

Мониторинг рынка показывает, что земельные участки в Лаишевском районе пользуются наибольшим спросом в Республике Татарстан, чем обусловлена и более высокая стоимость участков.

В среднем цены на земельные участки в Лаишевском районе при сходных условиях составляют от 300 000 до 450 000 рублей за 100 кв. м.

Коммерческая привлекательность и востребованность земельного участка, также обеспечиваются за счет его выгодного расположения, в близости от г. Казани.

Цена указана за 1 га.

Активация Windows

Сообщения

https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_29_ga_izhs_2571903579

Продам земля сельскохозяйственного назначения 492.0 сот район Лайшевский село Столбиче Столбиченское с/пос

цена: 66 445 650 P

площадь участка: 492.0 сот

адрес: р-н Лайшевский, с. Столбиче

Описание:

Акт 2449/202 Продам земельный участок. Предлагается рассмотреть земельный участок площадью 5 га (492 сот) с/пос. земельную застройку в экологически чистом районе вблизи г. Казань. Участок расположен внутри села Столбиче, Лайшевского района, Республики Татарстан. Отличительной характеристикой данного земельного участка является его экологичность, при непосредственной близости к городу Казань (15 минут от центра), наличие парковки, вод, развитая инфраструктура села (школа, детский сад, поликлиника, магазин), регулярный общественный транспорт. Возможность преобразования земли по сельской ипотеке по сниженной ставке и в течение короткого промежутка времени, неограниченно применимость. Сделку будет проводить профессиональный сертифицированный агент, прошедший аттестацию в Едином Репозитории Республики Татарстан. Наша ответственность застроена в РССО-Гарантия. Предлагаем в аренду все земельный Лайшевский в удобном для Вас формате. Наше объявление: #153710117422

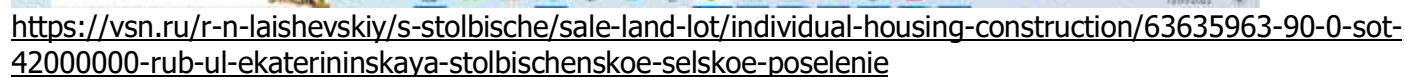
Купить этот участок в ипотеку

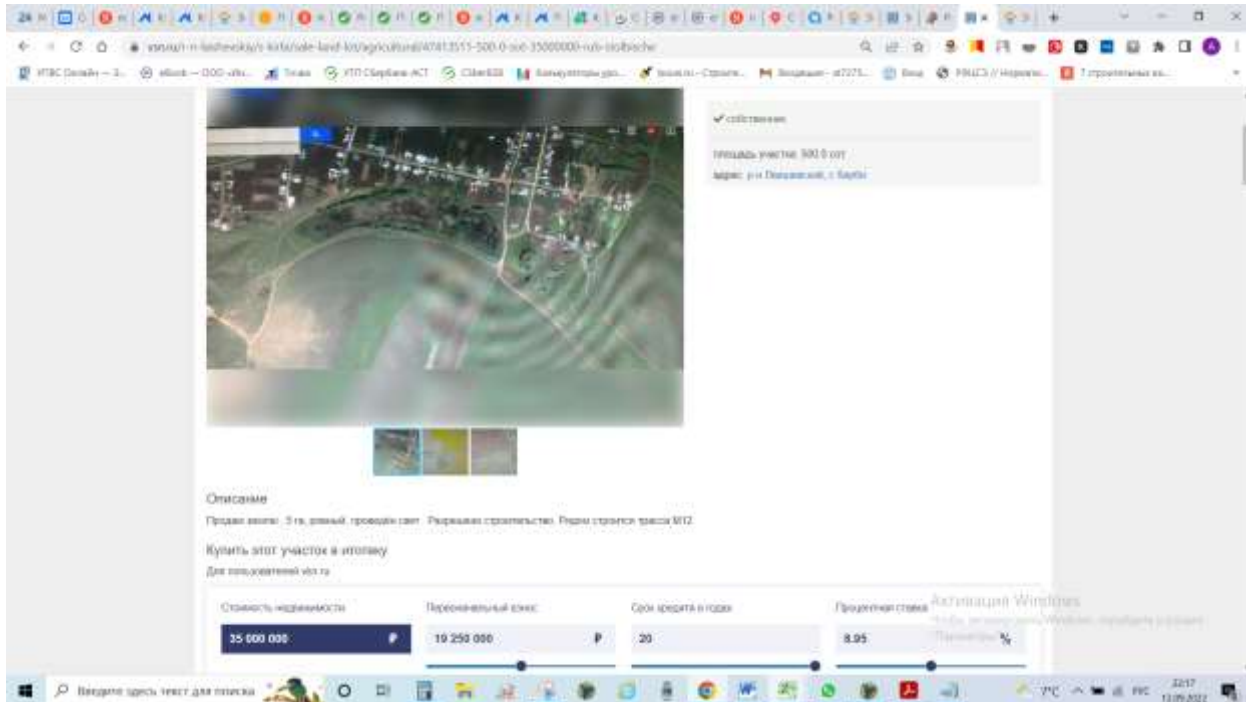
Для рассмотрения цен на

Ставка недвижимости	Первоначальный взнос	Срок возврата от 100%	Процентная ставка
66 445 650 P	36 545 187 P	20	8.95

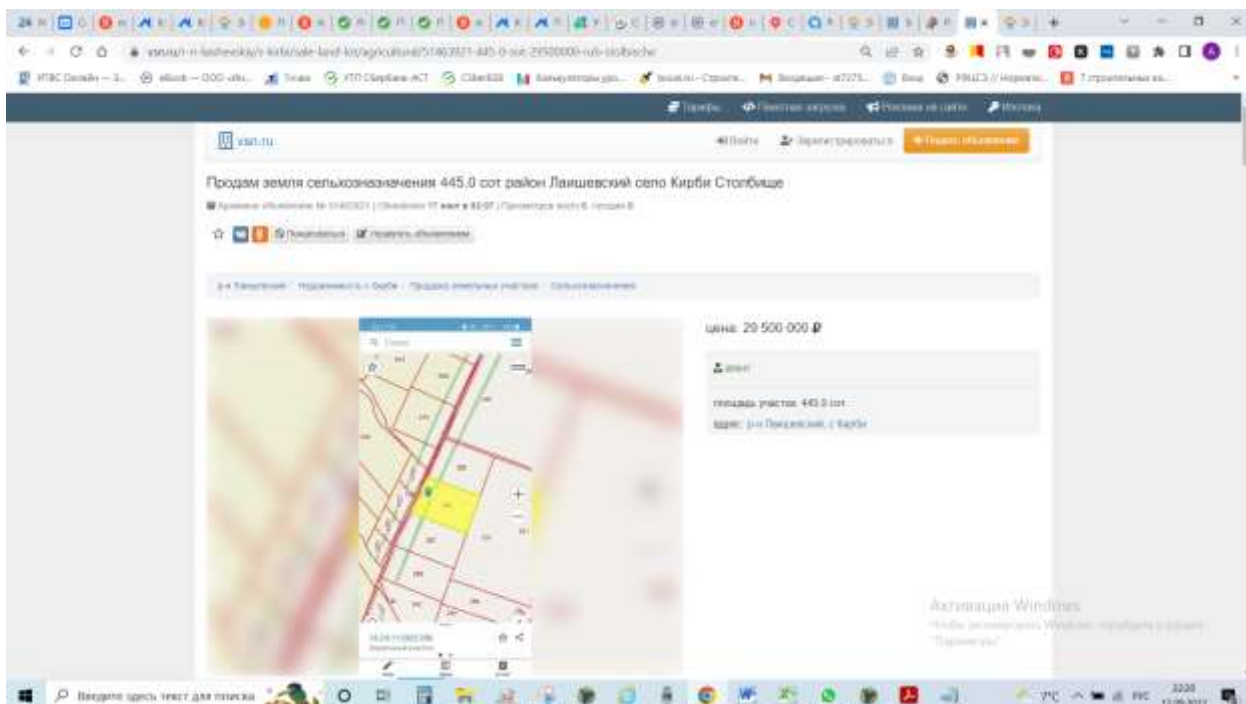
от 268 063 P

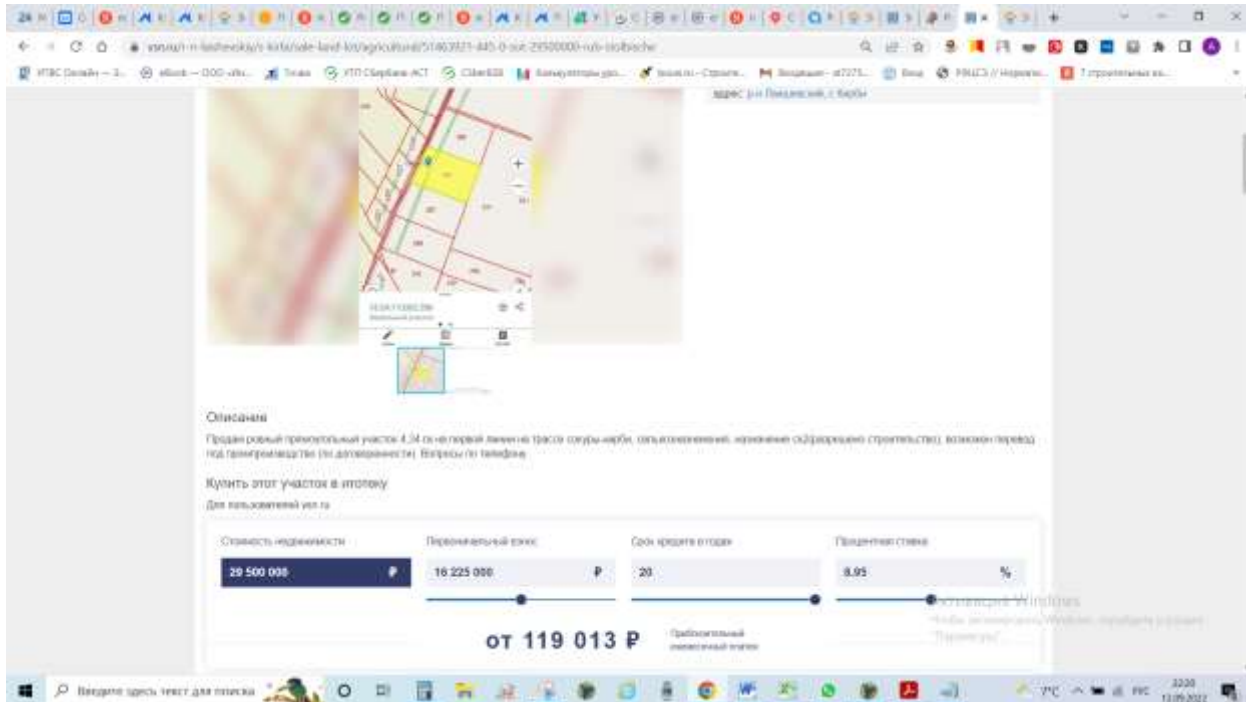
<https://vsn.ru/r-n-laishevskiy/s-stolbische/sale-land-lot/agricultural/64498525-492-0-sot-66445650-rub-stolbischenskoe-s-pos>



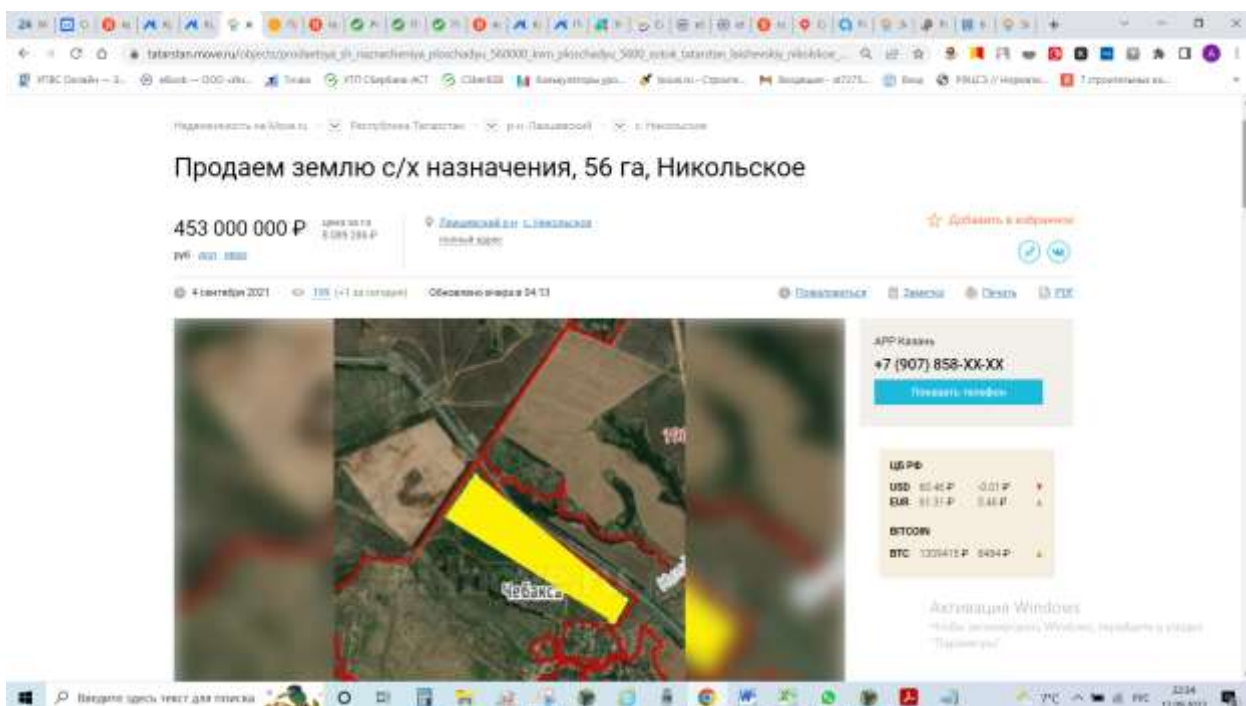


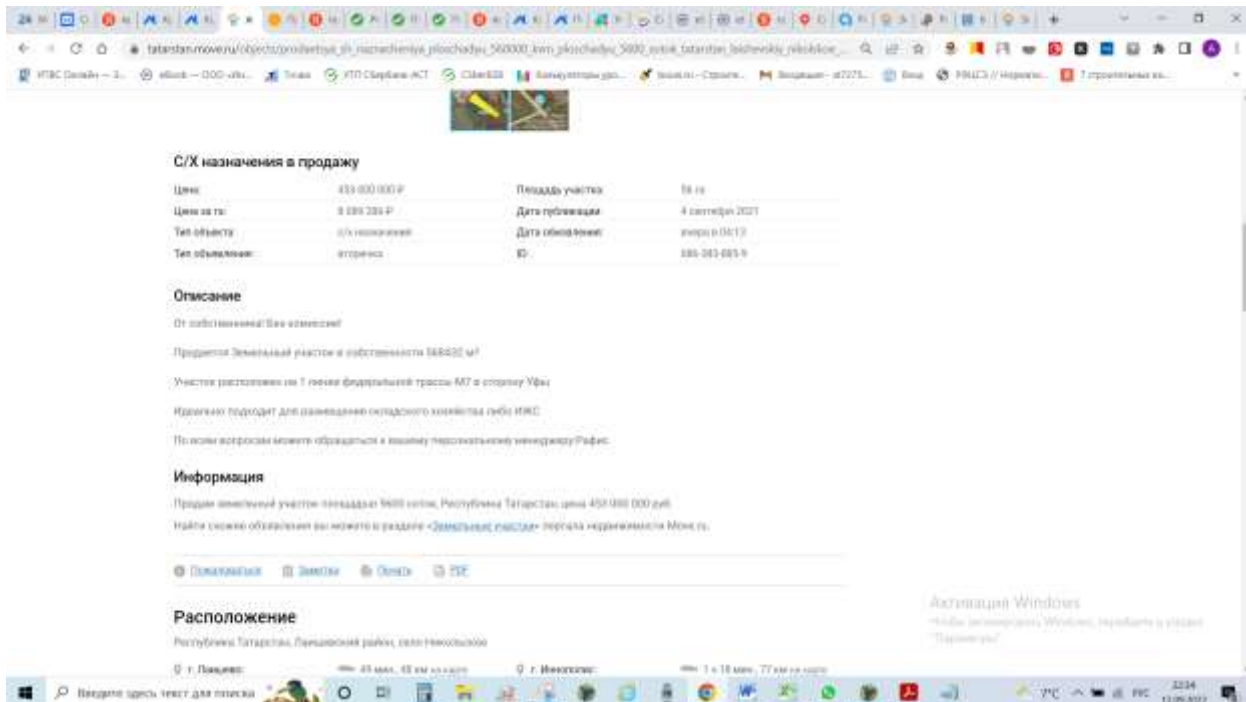
<https://vsn.ru/r-n-laishevskiy/s-kirbi/sale-land-lot/agricultural/47413511-500-0-sot-35000000-rub-stolbische>





<https://vsn.ru/r-n-laishevskiy/s-kirbi/sale-land-lot/agricultural/51463921-445-0-sot-29500000-rub-stolbische>





С/Х назначения в продажу

Цена:	433 000 000 Р	Площадь участка:	56 га
Цена за га:	8 095 233 Р	Дата публикации:	4 сентября 2021
Тип объекта:	с/х назначения	Дата обновления:	вчера в 04:13
Тип объявления:	вторичка	ID:	185-043-685-9

Описание

От собственника! Без комиссии!

Предлагается Земельный участок в собственности 568820 м²

Участок расположен на 1 километре федеральной трассы М7 в сторону Уфы

Куда-то подходит для размещения складского комплекса либо ИЖС

По всем вопросам можно обратиться к владельцу земельного участка Рафик.

Информация

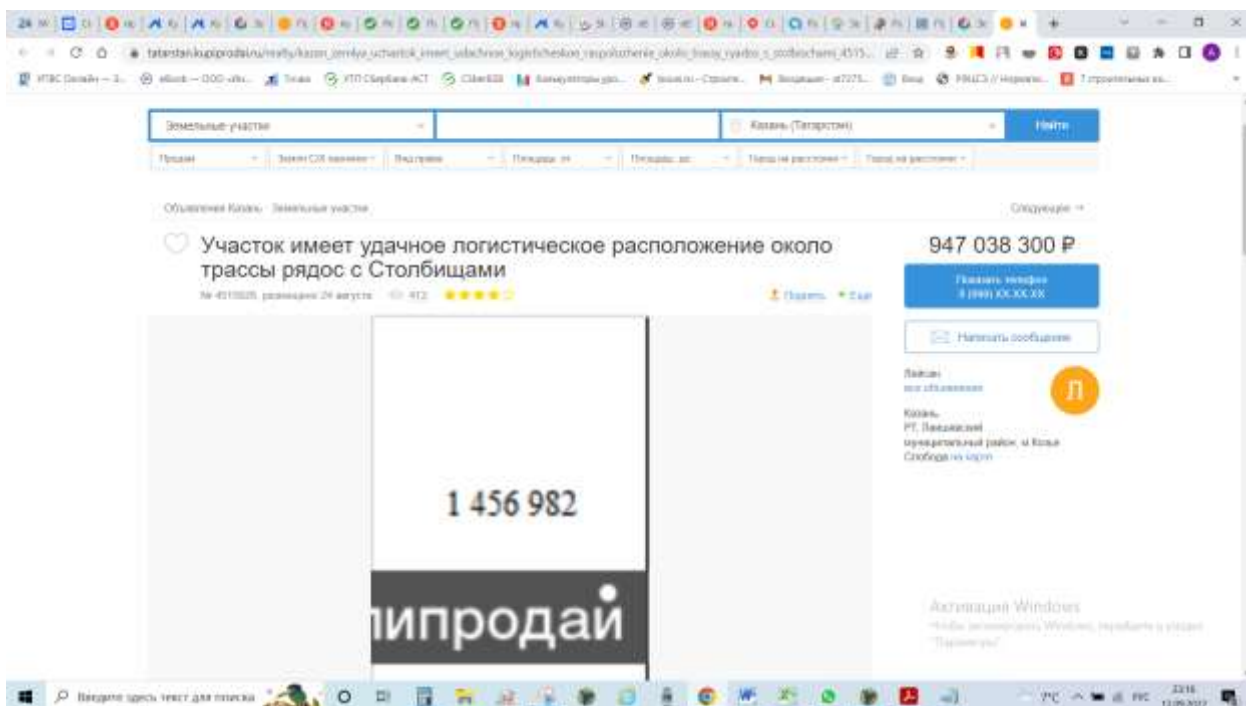
Продажа земельного участка площадью 5688 га, Республика Татарстан, цена 433 000 000 руб.

Найти схожие объявления вы можете в разделе «Земельные участки» портала недвижимости Move.ru.

Расположение

Республика Татарстан, Лаишевский район, село Никольское

https://tatarstan.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_560000_kvm_ploschadyu_5600_sotok_tatarstan_laishevskiy_nikolskoe_novaya_ul_6863838859/



Земельный участок

Казань (Татарстан)

Площадь: 1 456 982 м²

Участок имеет удачное логистическое расположение около трассы рядом с Столбищами

№ 401002, размещен 24 августа

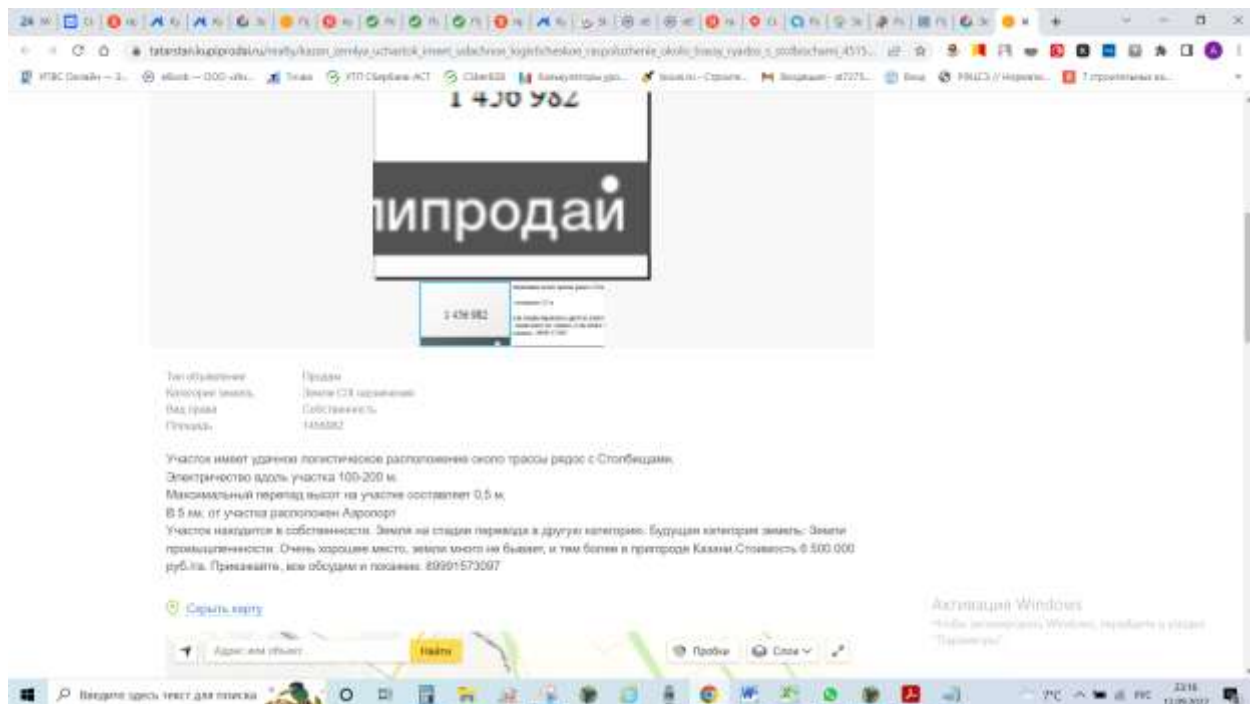
947 038 300 Р

Платить налоги в день КАСАХ

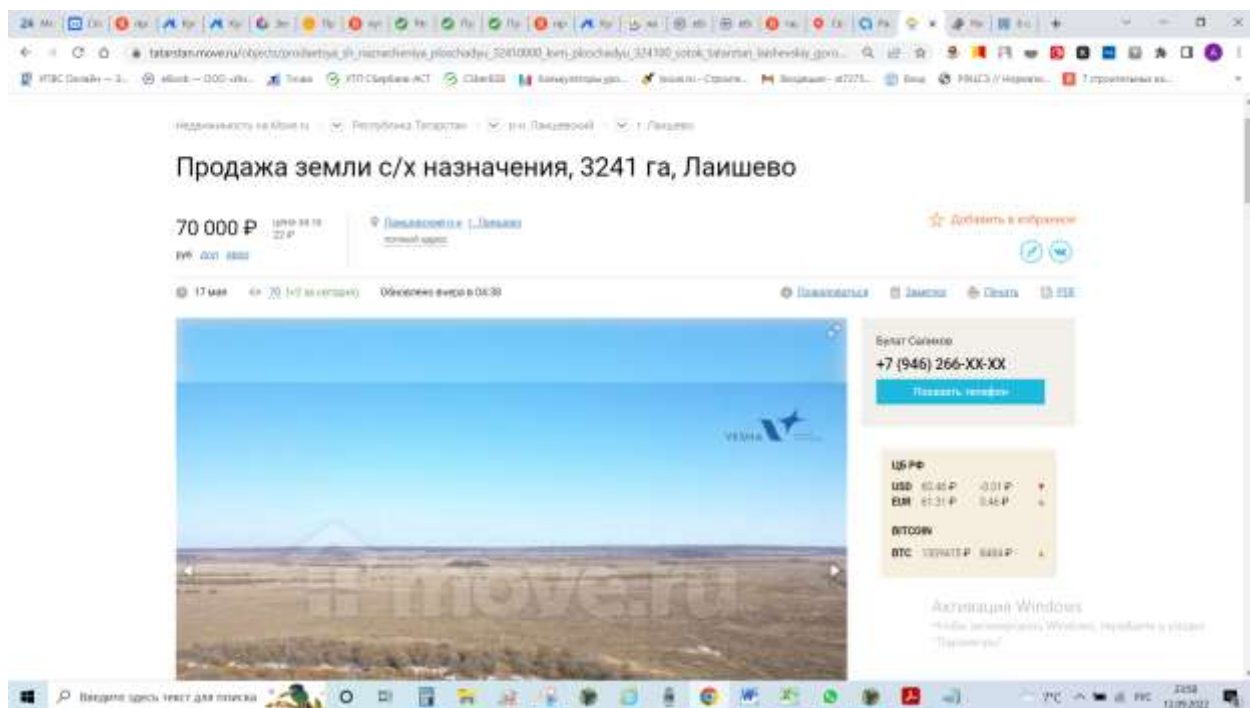
Написать сообщение

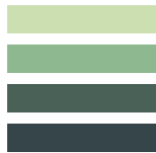
Район: не указан

Казань, РТ, Лаишевский муниципальный район, с/пос. Столбищи



https://tatarstan.kupiprodai.ru/realty/kazan_zemlya_uchastok_imeet_udachnoe_logisticheskoe_raspolzheni_e_oko_lo_trassy_ryados_s_stolbischami_4515928





С/Х назначения в продажу

Цена:	70 000 руб.	Площадь участка:	3241 кв.м.
Цена за кв.м:	22 руб.	Дата публикации:	17 мая
Тип объекта:	с/х назначения	Дата обновления:	вчера в 08:39
Тип объявления:	вторичное	ИД:	6876477675

Описание

Продать земельный участок с/х назначения площадью 3241 кв.м. в Лайшевском районе Республики Татарстан.

Стоимость от 70 000 руб. в зависимости от объема и расположения участка, разумный торг.

Хороший объект для ИНВЕСТИЦИЙ и ВЛОЖЕНИЙ

Развитую по необходимости площадь

От Казани 30 км. Земельный участок, без паразитов, обрабатывается.

Земельный участок в аренду.

Существует возможность приобрести в габаритной форме от земельного собственника. Заинтересованные стороны могут ознакомиться с проектом.

Полноценная документация для государственной покупки земли.

Информация

Продать земельный участок площадью 3241 кв.м. в Лайшевском районе Республики Татарстан, цена 70 000 руб.

Найти похожие объявления вы можете в разделе «Земельный участок» портала недвижимости Move.ru.

https://tatarstan.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_32410000_kvm_ploschadyu_324100_sotok_tatarstan_laishevskiy_gorod_laishevo_6876477675/

Елабуга

Продам земельный участок промназначения 595.0 сот район Елабужский город Елабуга М-7 Волга, 1023-й километр
№ 61374849 | Обновлено 28 июля в 17:17 | Просмотрено 1, скачено 0

★ [Поделиться](#) [Уведомить об изменении](#)

Результаты в Елабуга / Продажа земельного участка / Промышленное



Цена: 48 000 000 ₽

Агент: [89687463214](#)
Идентификатор № 61374849 из базы vsn.ru

Площадь участка: 595.0 сот
адрес: p-n Елабужский / Елабуга

Активация Windows
"Чтобы активировать Windows, перейдите на страницу
"Параметры"



Описание

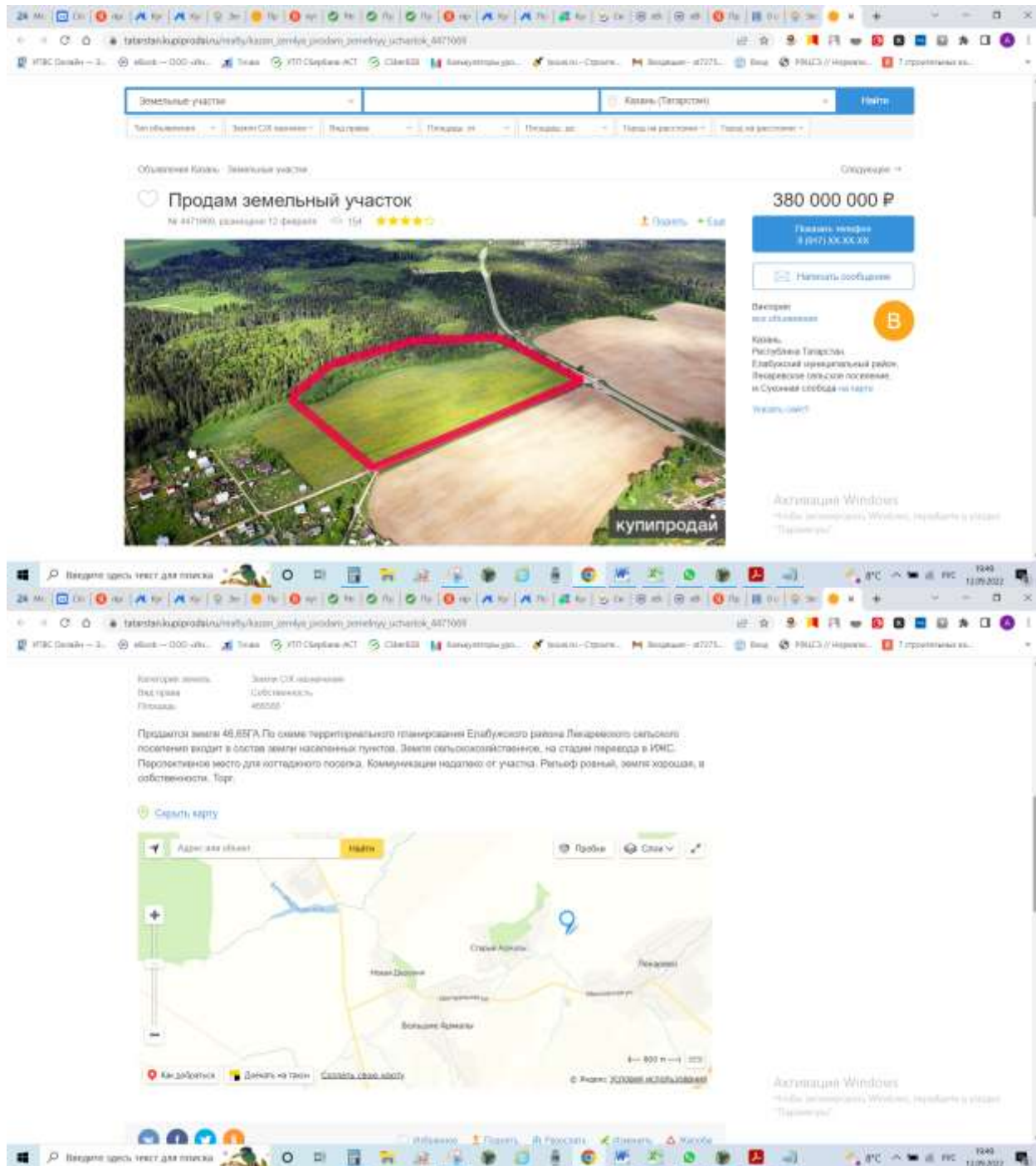
Предлагю два земельных участка рядом около 6 Га на первой линии трассы М7. Месторасположение: 1023 км трассы М7, «п. Бекетово, Елабужский район, Республика Татарстан. Кадастровые номера: 16-18-000301-1081, 16-18-000301-1082. Для размещения промышленных объектов. Площадь: 48 507 кв.м + 11 030 кв.м + 59 537 кв.м. Преимущества — подведены все инженерные сети и коммуникации к участкам — Электрообеспечение — Газификация. — Водоснабжение. — Канализация. — Телефония. Заведено оптоволокно. Асфальтовая дорога до участка. Имеется возможность увеличения мощностей. Предлагаем для Вас весь спектр услуг по земельным вопросам и строительству. Решаем все вопросы, которые касаются порядка коммуникаций, строительства и благоустройства. Кроме этого Компанией оказываются помощь в оформлении необходимой документации, проведение геодезических изысканий и кадастровые работы. Вам не потребуется тратить время на будущую ипотеку. Заинтересованы? Заходите прямо сейчас и мы предложим для Вас специальные условия. Вячеслав Коваль. Брокер по коммерческой недвижимости. «DigiGroup» — недвижимость и финансы.

Купить этот участок в ипотеку
Для пользователей vsn.ru

Стоимость недвижимости	Персональный взнос	Срок кредита в годах	Процентная ставка
48 000 000	26 400 000	20	8.05

Активация Windows
"Чтобы активировать Windows, перейдите на страницу
"Параметры"

<https://elabuga.vsn.ru/sale-land-lot/industrial/61374849-595-0-sot-48000000-rub-m-7-volga-1023-y-kilometr>



https://tatarstan.kupiprodai.ru/realty/kazan_zemlya_prodam_zemelnny_uchastok_4471669

Недвижимость на Авито.ru Республика Татарстан г. Елабуга

Продам землю с/х назначения, 1.32 га, Елабуга

12 000 000 ₽ цена за га 9 090 909 ₽ Елабугинский район, Елабуга полный адрес Добавить в избранное

14 февраля 2021 Обновлено 14 августа 2021

С/х назначения в продажу

Цена	12 000 000 ₽	Площадь участка	1.32 га
Цена за га	9 090 909 ₽	Дата публикации	14 февраля 2021
Тип объекта	с/х назначения	Дата обновления	14 августа 2021
Тип объявления	иторичес	ID	683 503 050-7

Данный объект продан

Описание

Продается земельный участок площадью 1,32 га. По своим параметрам земельный участок относится к категории земель населенных пунктов. Земельный участок расположен в границах территории, отведенной под размещение объектов размещения отходов. Земельный участок находится в собственности ООО «Татарстан-Мобилити».

Информация

Продать земельный участок площадью 1,32 га, цена 12 000 000 руб.

Тип объявления: иторичес ID: 683 503 050-7

Данный объект продан

Описание

Продается земельный участок площадью 1,32 га. По своим параметрам земельный участок относится к категории земель населенных пунктов. Земельный участок расположен в границах территории, отведенной под размещение объектов размещения отходов. Земельный участок находится в собственности ООО «Татарстан-Мобилити».

Информация

Продать земельный участок площадью 1,32 га, цена 12 000 000 руб.

Наиболее близкое объявление по цене и площади: «Земельный участок» площадью 1,32 га, цена 12 000 000 руб.

Расположение

Елабуга

У т. Казань: 2 ч 45 мин, 210 км от центра У т. Набережные Челны: 1 ч 17 мин, 61 км от центра

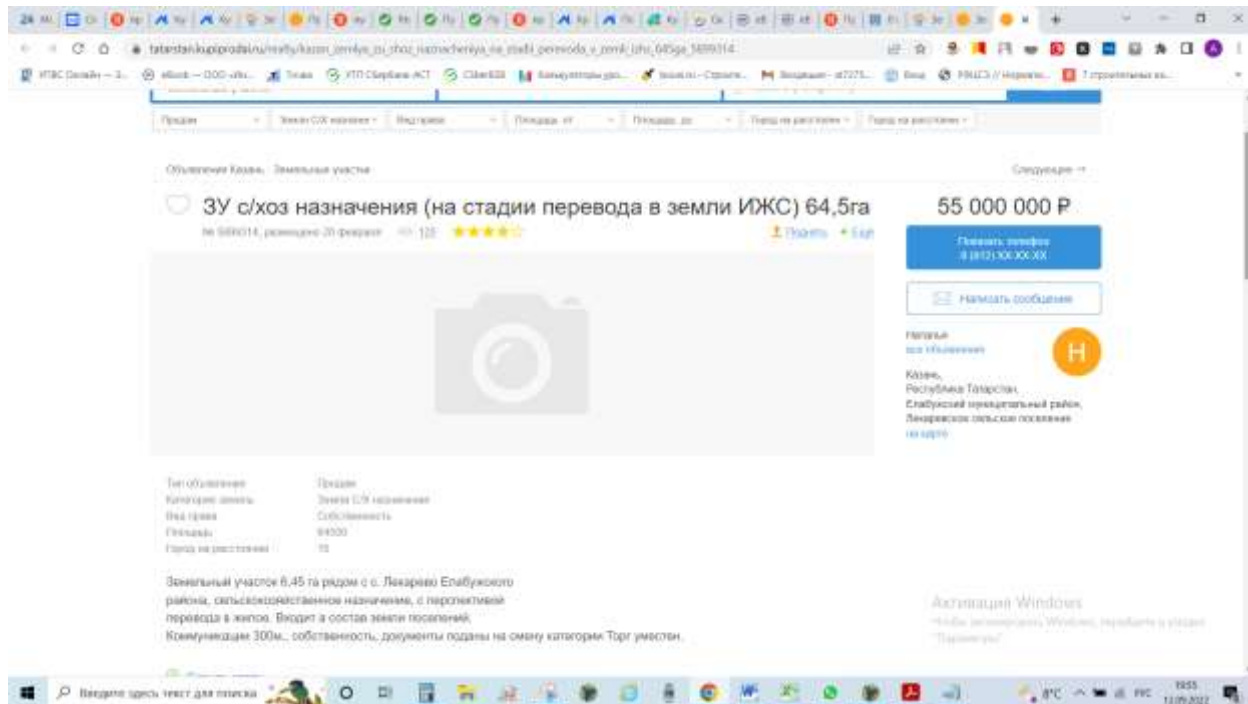
У т. Елабуга (центр): 1 мин, 3 м от центра У т. Набережные Челны: 54 мин, 36 км от центра

Карта Панорама

Адрес: с. Елабуга, ул. Советская, д. 1

Активация Windows

<https://tatarstan.move.ru/objects/6835030507/>



https://tatarstan.kupiprodai.ru/realty/kazan_zemlya_zu_s_hoz_naznacheniya_na_stadii_perevoda_v_zemli_izh_s_645ga_5899314



елабуга

Таблица 41 Предложения по продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения, входящие в состав населенных пунктов по схеме территориального планирования Елабужского района Республики Татарстан

№п/п	Текст объявления	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость земельного участка, руб.	Стоимость руб./кв.м.
1	Продаю землю около Хлыстово Елабужского района, земля сельскохозяйственное, с перспективой перевода в жилую. Входит в состав для расширения земель населенных пунктов. Участок ровный. Газ, электричество недалеко. Собственность. 89393349463	РТ, Елабужский муниципальный район, недалеко от д.Хлыстово	145 781	118 500 000	813
2	Елабужский район, участок в собственности, недавно поданы документы для перевода в ижс, отличное вложение, недалеко от г.Елабуга с.Лекарево. Электричество проходит вдоль участка, газ примерно 1 км. Торг при встрече. 89377778765	Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Лекаревское сельское поселение	132 954	115 000 000	865
3	Земельный участок 12,5614 Га. рядом с Поспелово Елабужского района, земля сельскохозяйственное, уже переводится в жилую. Собственность. Коммуникации недалеко от участка. 600-700м. Торг уместен. 89655841943	РТ, Елабужский муниципальный район, Поспеловское сельское поселение	125 614	110 000 000	876
4	Продается земля 46,63Га По схеме территориального планирования Елабужского района Лекаревского сельского поселения входит в состав земли населенных пунктов. Земля сельскохозяйственное, на стадии перевода в ИЖС. Перспективное место для коттеджного поселка. Коммуникации недалеко от участка. Рельеф ровный, земля хорошая, в собственности. Торг. 89178862033	Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Лекаревское сельское поселение	466 500	380 000 000	815
5	Земельный участок 8,3 га рядом с с. Лекарево Елабужского района, сельскохозяйственное назначение, с перспективой	Республика Татарстан,	83 000	80 000 000	964

№п/п	Текст объявления	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость земельного участка, руб.	Стоимость руб./кв.м.
	перевода в ИЖС. Входит в состав земли населенных пунктов. Отличный участок для организации коттеджного поселка. Коммуникации недалеко, собственность, документы поданы. Торг уместен. 89196496267 По данным телефонного разговора установлено: Цена участка 80 млн.рублей, в объявлении цена указана с опечаткой.	Елабужский муниципальный район, Лекаревское сельское поселение			
6	Земельный участок 3,45 Га., рядом с Поспелово Елабужского района, земля сельскохозяйственное, документы на перевод в ИЖС на выходе. Собственность. Коммуникации недалеко от участка. Торг уместен. 89047600237	РТ, Елабужский муниципальный район, Поспеловское сельское поселение	34 500	33 000 000	957
7	Продается земля 1,324Га По схеме территориального планирования Елабужского района Лекаревского сельского поселения входит в состав земли населенных пунктов. Земля сельскохозяйственное, на стадии перевода в ИЖС. Газ и электричество примерно в 500 м от участка. Земля в собственности. Торг. 89600635591	Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Лекаревское сельское поселение	13 240	12 000 000	906
8	Земельный участок 6,45 га рядом с с. Лекарево Елабужского района, сельскохозяйственное назначение, с перспективой перевода в жилое. Входит в состав земли поселений. Коммуникации 300м., собственность, документы поданы на смену категории Торг уместен. 89120081387	Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Лекаревское сельское поселение	64 500	55 000 000	853

Дешевые

Продаю землю с/х назначения, 105.73 га, Лаишево

33 833 536 Р цена за га
руб 420 8800

Ликвидация с. Лайшев
основной адрес:

Добавить в избранное

8 фотографий 11 панорам

Панорама

План

Агентство недвижимости «Ключ»
+7 (925) 123-XX-XX
Показать телефон

ЦД РФ
USD: 65.45 Р -0.01 Р
EUR: 67.31 Р -0.46 Р
BTC: 1339415 Р 8464 Р

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите к учетной записи Microsoft

С/Х назначения в продажу			
Цена:	33 833 536 Р	Площадь участка:	105.73 га
Цена за га:	319 999 Р	Дата публикации:	8 сентября
Тип объекта:	с/х назначения	Дата обновления:	11 сентября
Тип объявления:	вторичка	ID:	6882820536

Описание

Продается земельный участок площадью 105730 м2 (105,73 га) в ДТ Александровское Лаишевского района.

Продан от собственника, стоимость 3,2 т.р./сотка.

Назначение – сельскохозяйственное производство.

Все документы, без обременений.

Земельный участок является частью большого участка в окрестности Лаишево.

На участке есть несколько небольших строений, включая домик, туалет, сарай, гараж, баня, теплица.

Номер объекта: #2/6882820536

Информация

Продать земельный участок площадью 10573 соток, Республика Татарстан, цена 33 833 536 руб.

Найти больше объявлений вы можете в разделе «Земельный участок» портала недвижимости Move.ru.

Панорама

Заметки

План

PDF

Расположение

Республика Татарстан, Лаишевский район, Лаишево

г. Лаишево (центр)

9 мкм, 7,9 км от центра

г. Ижевское

1 км, 15 км, 91 км от центра

[https://tatarstan.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_1057300 kvm_ploschadyu_105_73_sotok_tatarstan_laishevskiy_aleksandrovskoe_6882820536/](https://tatarstan.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_1057300_kvm_ploschadyu_105_73_sotok_tatarstan_laishevskiy_aleksandrovskoe_6882820536/)

Продажа земли с/х назначения, 23 га, Державино

15 000 000 Р цена за га: 652 174 Р

11 июля (14 сентября) Обновлено 11 сентября

Пользователь: Получить
+7 (960) 082-XX-XX
[Позвонить телефону](#)

ЦБ РФ
USD: 85.46 Р -0.01 Р
EUR: 87.31 Р -0.42 Р
BITCOIN
BTC: 1354055 Р 43343 Р

Активация Windows
«Чтобы активировать Windows, перейдите к услуге "Параметры"»

С/Х назначения в продажу

Цена:	15 000 000 Р	Площадь участка:	23 га
Цена за га:	652 174 Р	Дата публикации:	11 июля
Тип объекта:	с/х назначения	Дата обновления:	11 сентября
Тип объявления:	открытое	№:	688-015-072-0

Описание
Продается земельный участок с/х назначения 23 га, на 15 000 000 евро. Земельный участок, расположенный под ИЖС, Пашинский район, Державинское сельское поселение.

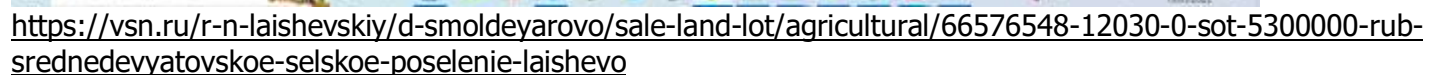
Информация
Продается земельный участок площадью 2300 соток, Республика Татарстан, цена 15 000 000 руб.
Найти похожие объявления вы можете в разделе «Земельный участок» портала недвижимости Move.ru.

Расположение
Республика Татарстан, Пашинский район, село Державино

г. Пашинск: 21 км, 20 км по шоссе
г. Казань: 42 км, 45 км по шоссе
г. Иннополис: 1 км, 15 км, 25 км по шоссе

Карта Панорама

https://tatarstan.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_230000_kvm_ploschadyu_2300_sotok_tatarstan_laishevskiy_derjavinskoe_derjavino_6880153720/





ДОКУМЕНТЫ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ПРАВО ЗАНИМАТЬСЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 557333

Настоящий диплом выдан Матаурову
Алексее Николаевичу
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 28 мая 2008 г. по 17 мая 2008 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Международном институте повышения квалификации Санкт-Петербургского государственного машиностроительного университета
(наименование учебного заведения (аккредитованного государственного профессионального образования))

по программам: «Оценка активов, бизнес-инвестиций» «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
(наименование программы дополнительного профессионального образования)

Государственная аттестационная комиссия решением от 17 мая 2008 г.
удостоверяет право (соответствие квалификации) Матаурова
Алексее Николаевича (фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки
статистической информации (наименование деятельности)

Город Казань, 10/05 (подпись, печать)

Место выдачи: 1306

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 10/35



**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”**

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Татауров Алексей Николаевич
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 3317 № 475894, выдан 26.07.2017г.
Отделом УФМС России по Кировской области в Октябрьском районе
города Кирова
(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
« 28 » августа 2007г., регистрационный № 000784
Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей
территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным
законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-
ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано « 31 » июля 2017 года.

Президент  С.А. Табакова

0024235 *



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 023742-1

« 02 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Татаурову Алексею Николаевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 02 » июля 20 21 г. № 206

Директор

А.С. Бункин

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

40-0744991, Москва 2021 г., 40, 150/004



СТРАХОВАЯ АКЦИОНЕРНАЯ КОМПАНИЯ ЭНЕРГОГАРАНТ

Кировский филиал

ПОЛИС N 215300-035-000009

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Страхователь: Татауров Алексей Николаевич

Адрес: г. Киров, Кировская область, ул. Профсоюзная, д.52, кв.139

Паспорт: серия 33 17, № 475894, выдан отделом УФМС России по Кировской области в Октябрьском районе города Кирова 26.07.2017 г.

Диплом о профессиональной переподготовке ПП №557333

Дата выдачи:

Выдан: Межотраслевой институт повышения квалификации Санкт-Петербургского государственного технического университета

1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

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

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

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

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

Форма уплаты страховой премии: путем перечисления денежных средств

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

Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

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

Настоящий Полис действует с «01» января 2022г. по «31» декабря 2022г.

Настоящий Полис страхования вступает в силу в 00 часов дня, следующего за днем поступления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страховщика.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:

Договор N 215300-035-000009 от 21.12.2021 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВЩИК:

Публичное акционерное общество
«Страховая акционерная компания
«ЭНЕРГОГАРАНТ»
Кировский филиал
ПАО «САХ «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Адрес: Кировская область,
г. Киров, ул. Розы Люксембург, д. 30, оф.408

/Суходоева И.Р./

М.П.

Дата выдачи полиса: 21.12.2021 г.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Татауров Алексей Николаевич

/Татауров А.Н./



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



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

Приложение №1 к Дополнительному соглашению №1
К ДОГОВОРУ СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
№ 922/1911146015 от «19» февраля 2021г.

ПОЛИС

к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки № 922/1911146015

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (117105, Россия, г. Москва, Муниципальный округ Нагорный пр-д, 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. Спиртаковская, д. 2, этаж 1, оф.85/1-4 р/с 40702810162000008798 в ПАО «Сбербанк», г. Казань к/с 3010181060000000603 БИК 049205603 ИНН 1659158802
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 26.03.2021г. по 24 часа 00 минут 25.03.2023г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая 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:	Краменко А.Е.
	Код 19334524

Удостоверен Подписом Страхователя, удостоверенным С. Уполномоченным
Проведением страхования Страховщиком Страхователем

Страхователь:

МП:

Страховщик:

МП: