



ЭКСПЕРТ

ОЦЕНКА · ЭКСПЕРТИЗА · КОНСАЛТИНГ

ООО «ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ОЦЕНКИ «ЭКСПЕРТ»

ИНН 1660085370, КПП 165501001
420066, РТ, г.Казань, ул.Н.Ершова, д.1А, офис 337
Тел/факс.: + 7 (843) 233-45-45,
e-mail: kazan@expert-cno.ru

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №24-АБК/22

рыночной (справедливой) стоимости земельных участков

Объект оценки:	Земельные участки
Вид стоимости:	Рыночная (справедливая) стоимость
Заказчик оценки:	ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ рентным «АК БАРС – Горизонт»
Собственник объекта оценки:	Владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «АК БАРС-Горизонт», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Оценщики:	Носова Ирина Петровна
Исполнитель/юридическое лицо, с которым оценщики заключили трудовой договор:	ООО «Центр Независимой Оценки «Эксперт»
Дата составления отчета:	12.05.2022г.
Дата определения стоимости объекта оценки:	12.05.2022г.
Порядковый номер отчета:	24-АБК/22

Казань-2022

Уважаемый Рамиль Ринатович!

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

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

Все стоимостные оценки выполнены в текущих ценах, сложившихся на рынке по состоянию на «12» Мая 2022 года.

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

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

Необходимую информацию и анализ, использованные для оценки стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Основываясь на проведенных исследованиях и расчетах, оценщики пришли к выводу, что рыночная стоимость соответствует справедливой стоимости объектов оценки, по состоянию на дату оценки – «12» Мая 2022 года составляет:

№	Наименование	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб./кв.м.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 172 877 кв.м. кадастровый номер 16:24:160304:519, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Малые Кабаны	172 877,0	16:24:160304:519	170 283 845,0	985,00
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 2199 кв.м. кадастровый номер 16:24:160304:520, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище	2 199,0	16:24:160304:520	2 014 284,0	916,00
	Итого, руб.	175 076,0		172 298 129,00	

Рыночная (справедливая) стоимость:

172 298 129,00 рублей РФ

или прописью

**Сто семьдесят два миллиона двести девяносто восемь тысяч сто двадцать девять
рублей РФ**

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

Благодарим Вас за возможность оказать услуги для Вашей организации

Исполнительный директор
ООО «ЦНО «Эксперт»



Марсумов Т.Ф.



Справочно

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

№	Наименование	Площадь, кв.м.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб./кв.м.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 172 877 кв.м. кадастровый номер 16:24:160304:519, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Малые Кабаны	172 877,0	не применялся	не применялся	170 283 845,0	170 283 845,0	985,00
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 2199 кв.м. кадастровый номер 16:24:160304:520, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище	2 199,0	не применялся	не применялся	2 014 284,0	2 014 284,0	916,00
	Итого, руб.	175 076,0	не применялся	не применялся	172 298 129,0	172 298 129,00	

Содержание

СОДЕРЖАНИЕ.....	5
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	7
1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....	7
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	7
1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	8
2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	8
3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	8
3.1. Объект оценки	8
3.2. Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	9
3.3. Цель оценки	9
3.4. Предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи проведения оценки).....	9
3.5. Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки.....	10
3.6. Вид стоимости	10
3.7. Дата оценки.....	10
3.8. Допущения и ограничения условия, на которых должна основываться оценка.....	11
4. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	17
5. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	17
6. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	17
6.1. СВЕДЕНИЕ О ЗАКАЗЧИКЕ- ЮРИДИЧЕСКОЕ ЛИЦО.	17
6.2. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, ЗАКЛЮЧИВШЕМ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР С ОЦЕНЩИКОМ.....	17
6.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	18
6.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ.....	18
7. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ).....	18
8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	19
9. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ.....	19
10. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	20
11. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
11.2. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.....	22
11.3. Информация о текущем использовании объекта оценки.....	22
11.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.	22
11.5. В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу- реквизиты юридического лица и балансовая стоимость объекта (ст.11 ФЗ-135).	34
12. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	34
13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	47
Обзор подходов.....	48
14. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	55
14.1. Выбор объектов-аналогов	56

14.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И КАЖДОГО ОБЪЕКТА-АНАЛОГА ПО ВСЕМ ЭЛЕМЕНТАМ СРАВНЕНИЯ	56
14.3. ВЫБОР ЕДИНИЦ СРАВНЕНИЯ.....	58
15. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	86
15.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ.	86
15.2. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ВЕСОВ.	86
16. ОБЩЕЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	89
17. ПРИЛОЖЕНИЕ.....	90

1. Основные факты и выводы

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объектами оценки являются земельные участки:

№	Наименование	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 172 877 кв.м. кадастровый номер 16:24:160304:519, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Малые Кабаны	172 877,0	16:24:160304:519
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 2199 кв.м. кадастровый номер 16:24:160304:520, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище	2 199,0	16:24:160304:520

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

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

Таблица 2 *Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке*

№	Наименование	Площадь, кв.м.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость,руб./кв.м.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 172 877 кв.м. кадастровый номер 16:24:160304:519, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Малые Кабаны	172 877,0	не применялся	не применялся	170 283 845,0	170 283 845,0	985,00
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 2199 кв.м. кадастровый номер 16:24:160304:520, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище	2 199,0	не применялся	не применялся	2 014 284,0	2 014 284,0	916,00
Итого, руб.		175 076,0	не применялся	не применялся	172 298 129,0	172 298 129,00	

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

В результате выполненных работ оценщики пришли к выводу, что рыночная (справедливая) стоимость земельных участков по состоянию на дату оценки составила:

№	Наименование	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб./кв.м.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 172 877 кв.м. кадастровый номер 16:24:160304:519, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Малые Кабаны	172 877,0	16:24:160304:519	170 283 845,0	985,00
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 2199 кв.м. кадастровый номер 16:24:160304:520, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище	2 199,0	16:24:160304:520	2 014 284,0	916,00
	Итого, руб.	175 076,0		172 298 129,00	

Рыночная (справедливая) стоимость:

172 298 129,00 рублей РФ

или прописью

Сто семьдесят два миллиона двести девяносто восемь тысяч сто двадцать девять рублей РФ

1.4. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

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

2. Основание для проведения оценки

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

3. Задание на оценку

3.1. Объект оценки

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

Таблица 3 Характеристика земельных участков

№	Наименование	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 172 877 кв.м. кадастровый номер 16:24:160304:519, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Малые Кабаны	172 877,0	16:24:160304:519
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 2199 кв.м. кадастровый номер 16:24:160304:520, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище	2 199,0	16:24:160304:520

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

№	Наименование	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер	Документы
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 172 877 кв.м. кадастровый номер 16:24:160304:519, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Малые Кабаны	172 877,0	16:24:160304:519	Выписка из ЕГРН от 11.05.2021г.
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 2199 кв.м. кадастровый номер 16:24:160304:520, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище	2 199,0	16:24:160304:520	Выписка из ЕГРН от 11.05.2021г.

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

В рамках настоящего Отчета оценивается право общей долевой собственности.

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

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

Объекты оценки имеют обременение - доверительное управление.

3.3. Цель оценки

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

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

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

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

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

3.5. Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки

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

3.6. Вид стоимости

В рамках настоящей оценки определялась рыночная стоимость.

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

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

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

3.7.Дата оценки

Датой определения стоимости объекта оценки является «12» Мая 2022 г. Все расчеты выполнены на дату определения стоимости.

Датой проведения стоимости объектов оценки является «12» Мая 2022 года. Работы по определению рыночной (справедливой) стоимости объекта проводились в период с «12» Мая 2022 года по «12» Мая 2022 года. Дата составления отчета «12» Мая 2022г.

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

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

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

№	Расположение	Кадастровый номер	Площадь, м2	Перспективная категория земель
1	Большекабанское сельское поселение	16:24:160304:130	27 145	Земли промышленного назначения
2	Большекабанское сельское поселение	16:24:160304:129	101 741	Земли промышленного назначения
3	Габишевское сельское поселение	16:24:090705:63	1 619 263	Земли промышленного назначения
4	Никольское сельское поселение	16:24:050802:499	1 785 225	Земли промышленного назначения
5	Никольское сельское поселение	16:24:050801:2122	512 615	Земли промышленного назначения
6	Столбищенское сельское поселение	16:24:000000:1180	14 375 710	Земли промышленного назначения
7	Столбищенское сельское поселение	16:24:150301:682	703 055	Земли населенных пунктов
8	Столбищенское сельское поселение	16:24:150301:630	9 632	Земли промышленного назначения
9	Столбищенское сельское поселение	16:24:150301:105	5 785 170	Земли промышленного назначения

Развитие опирается на основные точки роста:

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

На данный момент проектируется три крупных земельных массива:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Также представлены генеральные планы проектируемых объектов.

Рис. 3.1 Генеральный план FLY CITY INNOVATION

Рис. 3.2 Генеральный план FLY CITY LOGISTIC

Рис. 3.3 Генеральный план FLY CITY RESIDENTIAL

Рис. 3.4 Схема основных проектируемых транспортных магистралей



Рис. 3.1 Генеральный план FLY CITY INNOVATION



Рис. 3.2 Генеральный план FLY CITY LOGISTIC



Рис. 3.3 Генеральный план FLY CITY RESIDENTIAL

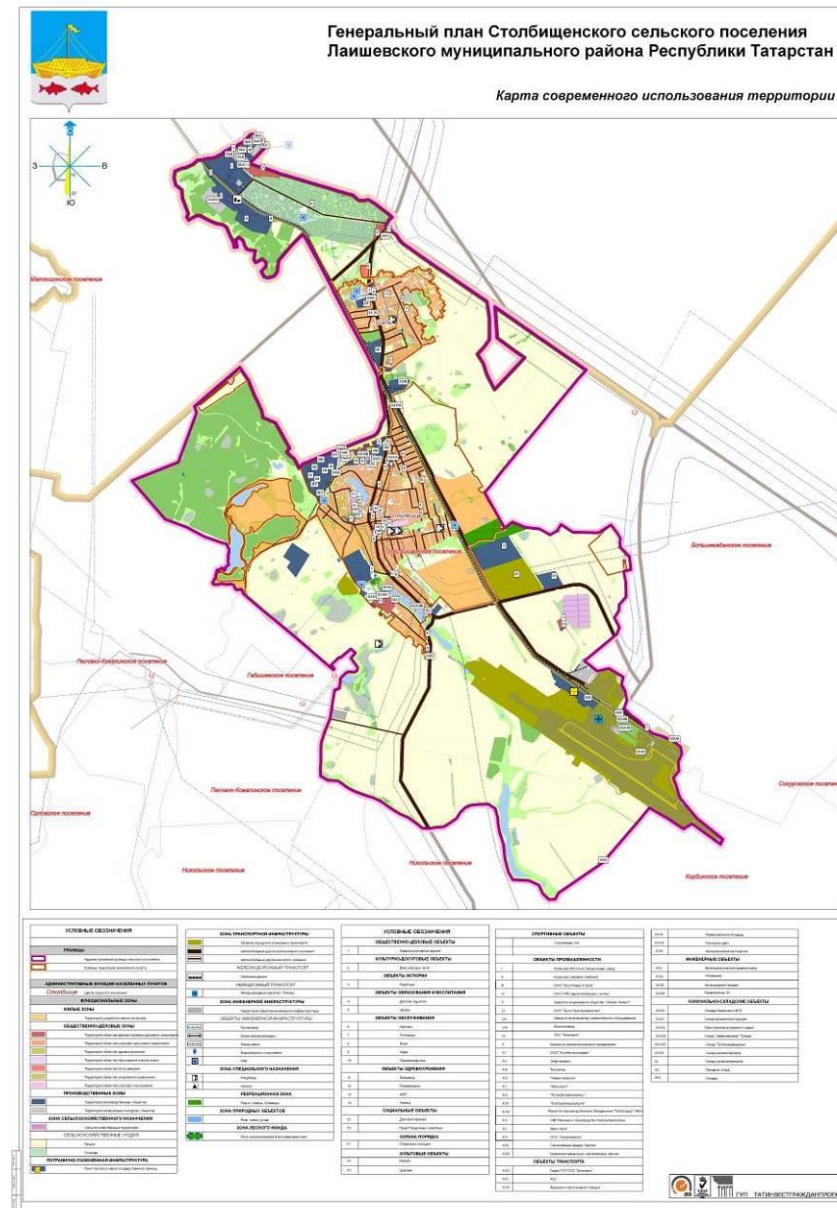


Рис. 3.4 Схема основных проектируемых транспортных магистралей Лаишевского муниципального района

3.9. Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки

Отсутствуют.

4. Заявление о соответствии

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

- оценщик имел опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- использованные факты, относящиеся к объекту оценки, являются, насколько известно оценщику, верными и правильными, и полностью основываются на информации Заказчика;
- содержащиеся в заключении анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего заключения;
- оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в заключении;
- в процессе анализа данных, ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи оценщику, подписавшему настоящий отчет, за исключением случаев, специально оговоренных в отчете;
- ответственность оценщика при осуществлении оценочной деятельности застрахована в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- дата оценки 12.05.2022г.

Оценщик

Носова И.П.

5. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

Таблица 5 План процесса оценки

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

6. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

6.1. Сведения о заказчике- юридическое лицо.

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

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

Наименование оценочной компании с указанием организационно-правовой формы	Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой оценки «Эксперт».
Юридический адрес	420061, РТ, г.Казань, ул.Н.Ершова, д.1а, офис 337
Почтовый адрес	420061, РТ, г.Казань, ул.Н.Ершова, д.1а, офис 337
ОГРН	1051680042270
Дата присвоения ОГРН	05.12.2005г.
Банковские реквизиты	Р/счет 40702810000020002603 в ПАО «АК БАРС» БАНК 420066,г.Казань,ул.Декабристов 1; к/счет 30101810000000000805,

лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	полис №433-548-111417/21 от 09.11.2021г., период страхования с 09.11.2021г. по 08.11.2022г., сумма 500 000 000 рублей
---	---

6.3. Сведения об оценщике

Оценщик	Носова Ирина Петровна
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ПП №060005887, регистрационный номер 100 выдан Институтом непрерывного образования ГОУ ВПО «Университет управления» ТИСБИ «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» от 13.01.2015г.;
Квалификационный аттестат	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №024338-1 от 08.07.2021г. по направлению «Оценка недвижимости»
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в Некоммерческом партнёрстве «СРО «Экспертный совет» №000605 от 23.01.2019г. (Регистрационный номер 1757, включен в реестр членов СРО 17.08.2015г.)
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	Страховой полис №433-548-096669/21 от 29.09.2021г. выдан СПАО «Ингосстрах», срок действия с 03.10.2021г. по 02.10.2022г., страховая сумма 5 000 000 рублей.
Квалификация по диплому	Оценщик
Сведения о трудовом договоре с юридическим лицом	Б/н от 01.05.2017г.
Степень участия	Полностью выполнен Носовой И.П.

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

Не привлекались.

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

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета.

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
2. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме тех, что оговорены в Отчете.
3. Сведения, полученные оценщиками и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Однако оценщики не могут гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации. Все правоустанавливающие документы, предоставленные Заказчиком для проведения оценки являются простыми копиями, сделанными с оригиналов документов
4. Все расчеты были выполнены с использованием полной точности значений. В итоговых расчетных таблицах значения приводятся без указания полного количества «знаков после запятой».
5. Ни Заказчик, ни оценщики не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
6. От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
7. Мнение оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.
9. Оценщик провел визуальную инспекцию объекта оценки и отметил в данном отчете все видимые важные дефекты, которые могли быть замечены. Оценщик не берет на себя ответственность за оценку таких дефектов в состоянии имущества, которые невозможно обнаружить обычным визуальным осмотром или путем изучения технической документации. Таким образом, предполагается, что отсутствуют какие-либо скрытые дефекты, кроме обнаруженных, оказывающих влияние на Объект оценки.
10. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, является рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если со дня составления отчета об оценке до дня совершения сделки с объектом оценки или дня представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
11. Результат оценки достоверен лишь в рамках той задачи оценки, которая была сообщена оценщику Заказчиком при заключении договора на оценку.

12. Цена, установленная в случае заключения реальной сделки, может значительно отличаться от стоимости, определенной в настоящем отчете, вследствие таких факторов как: мотивы сторон, объем и качество рекламы, умение сторон вести переговоры, условия сделки, качество проведения торгов, и иные существенные факторы, непосредственно относящиеся к Объекту оценки и не представленные Оценщику.
13. Оценщик особо обращает внимание Заказчика на то, что ни одна сделка на рынке не должна пройти точно по установленной стоимости. Реальные сделки на рынке происходят и должны происходить по ценам, для которых характерен значительный разброс. Для определения наиболее точной стоимости объекта оценки рекомендуется провести аукцион по продаже данного имущества.
14. Все расчеты выполнены с помощью MS Excel при воспроизведении расчетов на калькуляторе возможны небольшие погрешности, в связи с округлениями до 2 цифр после запятой.

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

Перечень использованных Федеральных стандартов	1.Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №297 от 20.05.2015г; 2.Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №297 от 20.05.2015г; 3.Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от №297 от 20.05.2015г; 4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от №611 от 25.09.2014г.; 5.«Федеральный Закон от 29 июля 2598г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации". 6.Гражданский кодекс Российской Федерации. 7.Стандарты Российского общества оценщиков.
Перечень использованных литературных источников	Регулирование вопроса изъятия земельных участков в целях размещения олимпийских объектов федерального значения и предоставляемых в рамках Федерального закона № 310-ФЗ осуществляется на основании следующих нормативно-правовых актов: 1. Гражданский кодекс РФ - ст. 279-283; 2. Земельный кодекс РФ - ст. 49, 55; 3. Налоговый кодекс РФ; 4. «Оценка недвижимости» под ред. проф. А.Г.Грязновой, д.э.н. проф. М.А.Федотовой,, Москва, «Финансы и статистика», 2005год, стр.496. 5. Тарасевич Е. И. «Оценка недвижимости», СПб.: ЗАО «Исследовательский центр оценки активов», 1999 год, 423 стр.
Перечень использованных интернет сайтов	www.avito.ru http://reportal.ru http://kazan.itr.ru и другие

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

№	Наименование	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер	Документы
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 172 877 кв.м. кадастровый номер 16:24:160304:519, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Малые Кабаны	172 877,0	16:24:160304:519	Выписка из ЕГРН от 11.05.2021г.
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 2199 кв.м. кадастровый номер 16:24:160304:520, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище	2 199,0	16:24:160304:520	Выписка из ЕГРН от 11.05.2021г.

10. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения

10.1. Федеральные стандарты

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

Таблица 6

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

10.2. Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности РОО

Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: РОО (в части, не противоречащей ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7).

Федеральные стандарты оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7) являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции).

Используемая терминология:

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

1. К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.
2. Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки
3. Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
4. Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке
5. Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке
6. Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное
7. При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки
8. При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.
9. При проведении экспертизы отчета об оценке осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных

- подходов к оценке и методов оценки
- Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним
 - При определении рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.
 - Рыночная стоимость п.6 ФСО №2 звучит следующим образом: " При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства". Таким образом, определенная рыночная стоимость в отчете соответствует справедливой стоимости.
 - Справедливая стоимость (МСФО IFRS 13, параграф 24) - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки.
 - Ликвидационная стоимость (определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. Учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца отчуждать объект на условиях, не соответствующих рыночным.)
 - Кадастровая стоимость (определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. в частности определяется для целей налогообложения)
 - Недвижимость (ст. 130 ГК РФ) - к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

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

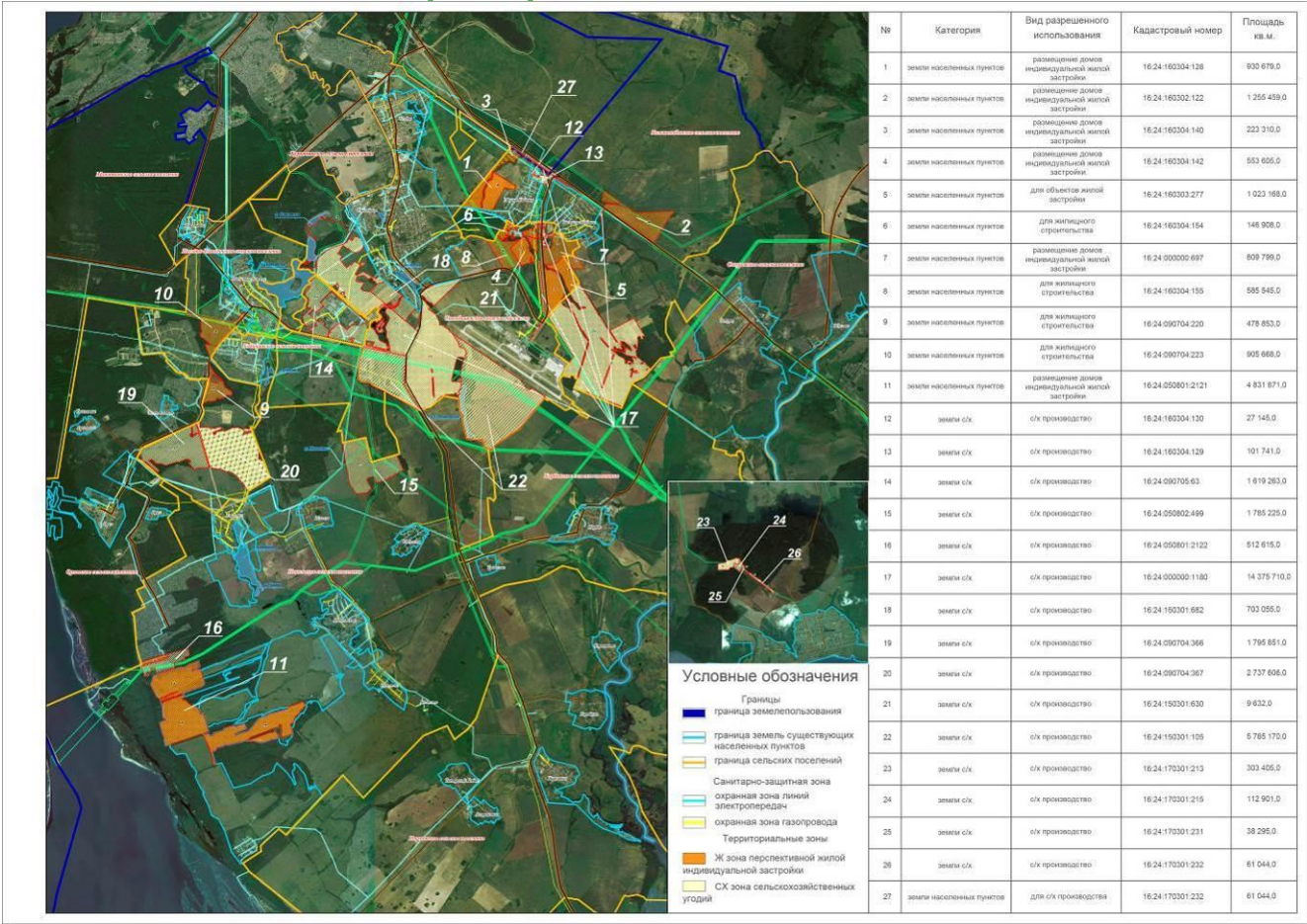


Рис. 11.1.Схема расположения земельных участков в Лаишевском муниципальном районе



Рис. 11.2. Схема территориального планирования Лаишевского муниципального района

11.1.3. Физические свойства объектов оценки

Таблица 7 Физические свойства объектов оценки

№ п/п	Наименование объекта/ функциональное назначение	Площадь участка, м2	Описание земельного участка			
			Права на земельный участок	Кадастровый номер	Категория земель	Разрешенное использование
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 172 877 кв.м. кадастровый номер 16:24:160304:519, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Малые Кабаны	172 877,0	общая долевая собственность	16:24:160304:519	земли населенных пунктов	размещение домов индивидуальной жилой застройки
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 2199 кв.м. кадастровый номер 16:24:160304:520, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище	2 199,0	общая долевая собственность	16:24:160304:520	земли населенных пунктов	размещение домов индивидуальной жилой застройки

11.1.4.Износ и устаревания

Не предусмотрено

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

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

11.3. Информация о текущем использовании объекта оценки

Объекты оценки свободны по постройк.

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

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

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

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

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

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

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

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

К мероприятиям регионального значения в Лаишевском муниципальном районе относится:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Архитектурно-планировочные решения должны включать:

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

При разработке транспортной инфраструктуры необходимо предусмотреть:

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

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

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

1. Эффективное использование воды (снижение использования):

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

2. Энергосбережение и атмосфера, влияние на окружающую среду:

Минимальное потребление энергии;

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

Оптимизация энергопотребления;

Использование местных возобновляемых источников энергии;

Усовершенствованная система эксплуатации объектов;

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

3. Материалы, возможности повторного использования:

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

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

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

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

1. Железнодорожный транспорт.

- Строительство дополнительных главных железнодорожных путей, развитие существующей инфраструктуры на участке Станция Казань - международный аэропорт "Казань", реконструкция участка железнодорожных путей общего пользования протяженностью 23,5 км в целях организации интермодальных перевозок;

- Строительство новых железнодорожных линии Казань - Альметьевск - Азнакаево - Бугульма протяженностью 230 км (Рыбно-Слободский, Алексеевский, Новошешминский районы, Альметьевск, Альметьевский, Нижнекамский районы, Азнакаево, Азнакаевский район, г. Бугульма, Чистопольский, Лаишевский, Бугульминский районы).

2. Воздушный транспорт.

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

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

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

- автомобильная дорога федерального значения Казань-Оренбург,

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

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

Протяженность автомобильных дорог регионального или межмуниципального значения в пределах Лаишевского муниципального района, составляет 312,15 км, 83,6% от общей протяженности дорог. Увеличение дорог регионального или межмуниципального значения произошло в конце 2003 года в

результате перевода ведомственных сельскохозяйственных и «бесхозных» дорог в региональную собственность. Это мероприятие было обусловлено необходимостью сохранения существующей дорожной сети и позволило избежать утраты данных дорог.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

капитальный ремонт существующих мостовых переходов на автомобильных дорогах:

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

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

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

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

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

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

На территории Лаишевского муниципального района располагается аэропорт международного значения «Казань» в 28 км юго-восточнее центра г. Казань. Аэропорт связан воздушными линиями с Уралом, Поволжьем, Сибирью, Крымом, центральными районами России, странами СНГ и дальнего зарубежья. Международный аэропорт «Казань» относится к аэропорту I класса. Режим работы аэропорта – круглосуточный. Имеет две искусственные взлетно-посадочные полосы (ИВПП) класса Б: ИВПП-1 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:

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

В состав Лаишевского района входит ряд памятников природы регионального значения:

- a) Река Меша (правый приток р.Кама);
- b) Волжско-камский государственный биосферный заповедник (Сараловский участок);
- c) Озеро Архиерейское;
- d) Озеро Ковалевское;
- e) Озеро Заячье;
- f) Озеро Моховое;
- g) Озеро Лесное;
- h) Озеро Саламыковское;
- i) Озеро Сапуголи;
- j) Озеро Свежее;
- k) Озеро Столбище;
- l) Озеро Чистое;

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

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

Название инвестиционного проекта	Сумма инвестиций, млн.руб. (источники финансирования)	Производственная площадь, кв.м.	Производственная мощность (либо её увеличение)	Земельный участок, га	Значение (местное, региональное, федеральное)	Создание рабочих мест, чел.	Год начала и окончания строительства
Создание второго участка технико-внедренческой особой экономической зоны «Иннополис»	4 700 000,0 (бюджет РФ, РТ, частные инвестиции)	313 500	Деловая: технопарки, центры разработок и многопрофильные кластеры; Образовательная: первый в России IT-университет; Жилая: индивидуальные коттеджи, МКД; Социальная: школы, детские сады, спортивный комплекс, торговые центры	102,4	международное	60 000 (на территории двух районов)	2012-2030
Создание международного инвестиционного технополиса «СМАРТ-Сити Казань»	400 000,0 (бюджет РФ, РТ, частные инвестиции)	11 400 000	Научные парки, жильё, предприятия социальной сферы, производственные предприятия	547,6	международное	39 000	2014-2030
Проект «Аэротрополис» объединяющий ОЭЗ «Иннополис» и технополис «СМАРТ-Сити Казань»					международное		
Строительство второй очереди жилого посёлка ОАО «Ай Си Эл-КПО ВС» в с. Усады	550,0 (частные инвестиции)	-	-	-	региональное	-	2016-2019
Создание промышленной площадки «Сокуры» Лаишевского муниципального района Республики Татарстан	360,0 (бюджет РФ, РТ, муниципальный бюджет, частные инвестиции)	125 000	-	20,0	региональное	284	2014-2016
Развитие промышленной площадки «Лаишево» Лаишевского муниципального района Республики Татарстан	23,0 (бюджет РТ, частные инвестиции)	2 522,2	-	2,536	региональное	30	Есть возможность расширения, площадка действующая
Строительство индустриального парка «Ин Парк-Казань»	1 000,0 (частные инвестиции)	56 000	-	20,0	федеральное, региональное	300	2014-2016
Казанский Логистический почтовый центр	2 400,0 (частные инвестиции)	-	-	-	федеральное	800	2014-2015
Создание промышленной площадки «Кирби» Лаишевского муниципального района Республики Татарстан	700,0 (частные инвестиции)	-	-	25,0	региональное	100	2015-2016

Название инвестиционного проекта	Сумма инвестиций, млн.руб. (источники финансирования)	Производственная площадь, кв.м.	Производственная мощность (либо её увеличение)	Земельный участок, га	Значение (местное, региональное, федеральное)	Создание рабочих мест, чел.	Год начала и окончания строительства
Создание промышленной площадки «Ферекс Лаишево» Лаишевского муниципального района Республики Татарстан	80,0 (частные инвестиции)	4 380	-	3,0	региональное	250	2015-2016
Развитие индустриального парка «Никольское» Лаишевского муниципального района Республики Татарстан	124,0 (частные инвестиции)	-	-	8,0	региональное	100	2015-2016
Развитие промышленной площадки «Рождествено» Лаишевского муниципального района Республики Татарстан	17,5 (частные инвестиции)	1 000	-	2,0	региональное	50	2015
Создание промышленной площадки «Тулпар Аэрогрупп»	400,0 (частные инвестиции)	1 650	-	2,1	региональное	140	2015-2016
Строительство завода по производству соков с логистическим центром	800,0	-	-	75,0	международное	-	-
Строительство распределительного центра «X5 Retail»	частные инвестиции	46 000	Складские помещения	9-12	федеральное, региональное	300	2015-2016
Строительство Технопарка – Поволжский инфраструктурный комплекс	-	-	-	-	-	-	-
Строительство Международного конгрессно-выставочного центра	14 млрд. руб	-	-	-	-	-	-
Создание IT-кластера на базе компаний «ICL»	-	-	-	-	-	-	-
Проект развития ЗАО «Лаишевский рыбозавод»	-	-	-	-	-	-	-
Создание тепличного комплекса компании ООО «Лето»	200,0 (частные инвестиции)	30 000	Тепличный комплекс	5,4	региональное	150	2015-2016

Краткая социально-экономическая характеристика и потенциал Лаишевского муниципального района

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 9 Данные о собственниках

Наименование собственника недвижимости	Владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «АК БАРС-Горизонт», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Реквизиты собственника	Адрес местонахождения: РТ, г.Казань, ул.Меридианная, д.1а
Балансовая стоимость	Не предоставлены

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

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

Основные экономические показатели Российской Федерации

Обязательными условиями для стабильного функционирования и развития рынка недвижимости являются:

1. Политическая и экономическая устойчивость, положительная динамика развития страны и региона местоположения, свободные рыночные условия,

2. Максимально широкое и открытое (по характеристикам и цене) предложение объектов недвижимости (офисов, торговых и складских площадей, квартир и индивидуальных домов, разных по местоположению и площади, количеству комнат и уровню комфорта),
3. Постоянство доходов и рост денежных накоплений потенциальных покупателей (населения и бизнеса).

Рынок недвижимости локализован в пределах района местоположения объекта, поэтому «ассортимент» и качество объектов, а также доходы населения и бизнеса прямо зависят от уровня развития и состояния региональной экономики, перспектив развития региона, состояния строительной отрасли и местной промышленности стройматериалов, которые, в свою очередь, основаны на прочности и стабильности государства, на благоприятных условиях развития предпринимательства, а также обусловлены общим состоянием экономики и финансов страны, состоянием государственного бюджета, исполнением федеральных целевых программ, определяющих направления, структуру и темпы развития страны и каждого из регионов.

С целью определения рыночной привлекательности, востребованности и перспективы объектов недвижимости необходим анализ геополитического и общеэкономического положения России в мире, а также уровня и тенденций социально-экономического развития региона местонахождения объектов.

Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития, изучаются основные внешние и внутренние политические и экономические события, прямо или косвенно влияющие на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения, изучаются макроэкономические и региональные показатели и их динамика, состояние финансово-кредитной системы, структурные изменения экономики и инвестиционные условия.

Положение России в мире

Сегодняшнее геополитическое и экономическое положение страны характеризуется следующими фактами и событиями:

1. Россия занимает самую значительную долю крупнейшего материка - Евразии, граничит по суше с 14 государствами и омывается водами тринадцати морей мирового океана, имея транспортные выходы в любую страну мира. Россия обладает самой большой территорией и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Страна лидирует среди всех стран мира по количеству разведанных запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, второе - по редкоземельным минералам. Даже с учетом сложных климатических и транспортных условий страны это даёт огромные возможности экономического развития и роста благосостояния российского народа.
2. Современная Россия унаследовала от СССР высокоразвитую энергетическую систему (электростанции и месторождения нефтегазового сектора, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научный потенциал, одну из лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. В результате, сегодня Россия, как правопреемница СССР, играет ведущую военно-политическую роль в мире, являясь одним из пяти основных членов Совета безопасности ООН (наряду с Индией, Китаем, США и Францией) и имея второй в мире по мощности, после США, военный потенциал.
3. Отношения частной собственности и стремление частного лица к экономической выгоде, сложившиеся в стране в последние 30 лет, наряду с пороками и недостатками, характерными для любого капиталистического общества (коррупция, социальное расслоение), легли в основу стимулирования труда, свободного рыночного ценообразования, предпринимательской активности, конкуренции, развития технологий, направленных на удовлетворение потребительского спроса, создание товарного многообразия, повышение качества и потребительских свойств товаров. Частная собственность особенно эффективна на потребительском рынке, где огромному числу потребителей (населению) требуются всевозможные товары с самыми различными свойствами. Государственная (и муниципальная) собственность сохраняется в производстве и обмене объектами и товарами, имеющими оборонное значение, а также предназначенными для экономической безопасности и стабильности страны.

Для обеспечения активности и свободы предпринимательства и конкуренции созданы механизмы и органы государственного регулирования и контроля, эффективность которых совершенствуется по мере развития рынка и развития общественных отношений. Свободный рынок сбалансировал спрос и предложение как по продуктам питания и бытовым товарам, так и по продукции производственного назначения. Рыночные принципы заставляют частные и государственные предприятия работать самостоятельно, прибыльно и конкурентно, освобождая экономику (и во многом - государство) от убыточных и неэффективных предприятий. Рыночные условия наряду с государственным регулированием ведут к росту производства востребованных обществом отраслей экономики, росту качества и конкурентоспособности товаров.

4. В течение последних двадцати лет вместе с восстановлением экономики (после её деградации в 90-х годах двадцатого века) развивались международная кооперация и специализация России, как крупнейшего мирового экспортёра энергетических ресурсов (природный газ, нефть, электроэнергия), металлов, продукции оборонной промышленности, а также программного обеспечения, экологически чистой сельскохозяйственной продукции. Благодаря этому накапливались золотовалютные резервы (с 12,5 млрд.долл. США на 31.12.1999 до 592,4 млрд.долл. США на 25.12.2020 года). Госбюджет стал профицитным, что позволило стабилизировать бюджетную сферу, принимать и исполнять социальные программы и программы инфраструктурного развития

страны, укрепить обороноспособность. В этот период в страну импортируются современные средства производства (оборудование, станки, сельскохозяйственная техника, транспортные средства, строительные и сельскохозяйственные машины и их комплектующие) и товары потребления широкого ассортимента. Построены новые высокотехнологичные производства, в том числе с участием международных корпораций. Всё это, наряду со свободной внешней торговлей, позволило удовлетворить внутренний спрос в высококачественной производственной и бытовой продукции лучших мировых производителей.

Укрепление российских государственных структур, бюджетной политики и экономические успехи в первом десятилетии 21 века позволили вести самостоятельную и независимую внешнюю и внутреннюю политику в интересах страны и российского народа. Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2020 годы были положительными, среднегодовой прирост ВВП составил **+3,7%**. При этом, на динамику развития прямо влияют внешние факторы: в 2009 году в условиях мирового финансового кризиса ВВП России снизился на **-7,8%**, по итогам 2015 года, года обрушения мировых цен на нефть с 110 до 25 долл. США/барр, снижение составило **-2%**, в другие 18 лет стабильного роста мировой экономики ВВП России росло в среднем на **+4,6%** ежегодно, что выше средних темпов. Масштабное строительство инфраструктуры, жилой и нежилой недвижимости, глобальные проекты развития транспортной системы: морского пути, трубопроводов, мостов сети дорог продвигали Россию в ряд самых передовых стран.

Успехи России воспринимается США (мировым военным и политическим лидером) как стремление подорвать их политическое господство и доминирующее финансово-экономическое положение в мире, сложившееся с 90-х годов прошедшего столетия после распада СССР. Оказывая давление на страны Евросоюза и другие подчиненные страны, США стали всеми способами препятствовать экономическому развитию России. Любое проявление Россией самостоятельности, независимости и взаимовыгодного сотрудничества с развитыми странами встречается экономическими санкциями и ограничениями. Последним характерным примером недобросовестной мировой конкуренции и противодействия развитию России со стороны США являются санкции против строительства газопровода «Северный поток-2», планировавшегося к вводу ещё в конце 2019 года. Более того, сразу после распада СССР в 1991 году, вокруг границ России Соединенными Штатами и странами Запада начал создаваться пояс военно-политической напряженности и конфликтов (страны Прибалтики, Грузия, Молдавия, Украина, Белоруссия, Армения, страны Средней Азии), что заставляет Россию укреплять свою обороноспособность и развивать политику импортозамещения, неся дополнительные расходы.

5. В конце 2019 года человечество столкнулось с новой, ранее неизученной смертельно опасной вирусной инфекцией COVID-19. Быстрое распространение эпидемии по всему миру потребовало от всех стран введения строгих карантинных мер, была остановлена работа многих предприятий и организаций. В результате, в первой половине 2020 года падение ВВП большинства стран составило от 5 до 20%. Влияние весенней 2020 года волны пандемии сократило спрос на товары и обрушило мировые рынки. Обострились как международные, так и внутренние проблемы стран: территориальные споры и межнациональная вражда, социальное и имущественное расслоение, внутренние политические конфликты. Резкий рост безработицы, банкротства бизнеса и домохозяйств, взаимные неплатежи привели к социальной напряженности по всему миру. После летнего спада пандемии, начиная с осени, и особенно, зимой 2020-2021 гг., распространение инфекции вновь обострилось по всему миру. Появились новые опасные штаммы коронавируса.

В этих условиях Россия одна из первых разработала, испытала и зарегистрировала наиболее безопасные и эффективные вакцины от COVID-19, а в настоящее время начала повсеместную вакцинацию населения. Это снизит риски массовых потерь жизни людей, а также риски значительного падения российской экономики. Российскую вакцину также закупили 42 страны.

6. Государством определены главные цели развития Российской Федерации на период до 2030 года:

- сохранение населения, здоровье и благополучие людей;
- возможности для самореализации и развития талантов;
- комфортная и безопасная среда для жизни;
- достойный, эффективный труд и успешное предпринимательство;
- цифровая трансформация.

В рамках национальной цели "Комфортная и безопасная среда для жизни" планируется улучшение жилищных условий не менее 5 млн семей ежегодно и увеличение объема жилищного строительства до 120 млн кв. метров в год, улучшение качества городской среды, существенное улучшение качества дорожной сети. Это поддержит население и бизнес и даст новый импульс развития экономики.

Основные экономические показатели России 2020 года

(в сопоставимых ценах, предварительная оценка - данные периодически уточняются)

зеленый – положительная динамика, **красный** - отрицательная динамика

№		Январь-декабрь 2020 г.	
		млрд.руб.	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	106606,6	-3,1
2.	Инвестиции в основной капитал (янв-сент)	20118,4	-1,4
3.	Реальные располагаемые денежные доходы (за вычетом выплат по кредитам и страховым)		-3,5

		Янв 21/20	Январь-декабрь 2020г.	
		% м/м	млрд.руб	+/- % г/г
4.	Индекс промышленного производства	-2,5		-1,7
5.	Продукция сельского хозяйства	+0,7	6110,8	+1,5
6.	Строительство (объем СМР в действующих ценах)	+0,1	9497,8	+0,1
7.	Объем заключенных договоров строительного подряда и прочих заказов (контрактов) в феврале, млрд рублей / обеспеченность заказами, мес.	+21,0/4,2		
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.		137,2	-1,9
9.	- жилых пом.	+15,1	106,4	+32,5
10.	- нежилых помещений, в том числе:		30,8	-5,5
11.	- торговых		6,9	-24,2
12.	- офисных		1,8	+5,8
13.	- промышленных		4,9	0
14.	- сельскохозяйственных		6,9	+15,0
15.	Пассажиروоборот, млрд пасс-км	-44,0		
16.	Грузооборот транспорта, млрд т-км	-2,0	5396,5	-4,9
17.	в том числе, железнодорожного транспорта	+1,1	2544,9	-2,2
18.	трубопроводного	-5,2	2470,2	-8,0
19.	автомобильного	+5,3	271,5	-1,4
20.	Оборот розничной торговли, млрд рублей	-0,1	33555,0	-4,1
21.	Объем платных услуг населению, млрд рублей	-9,4	8747,0	-17,3
22.	Оборот общественного питания, млрд рублей	-11,9	1350,3	-20,7
23.	Внешнеторговый оборот (январь-декабрь 2020, млрд.долл.США)	-5,6 декабрь	571,5	-15,3
24.	в том числе: экспорт товаров	-16,9 дек	331,7	-21,0
25.	импорт товаров	-2,9 дек	239,8	-5,8
26.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за январь-декабрь 2020, руб.:			
27.	номинальная		51083	+6,0
28.	реальная (учитывает инфляцию)			+2,5
29.	Ключевая ставка с 27.07.2020г., %		4,25%	
30.	Инфляция на конец февраля 2021 года (г/г)			+5,7

(в текущих ценах)

31.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах за январь-декабрь 2020г., трлн. руб.	12,7	-22,1
32.	Доля убыточных организаций (январь-декабрь 2020)	29,4 %	
33.	Просроченная кредиторская задолженность на 01.12.2020 г., трлн руб.	4,0 (6,2% от общей кред. задолж)	+2,9
34.	Кредиты и прочие размещенные средства, предоставленные организациям на 01.02.2021 г., трлн. руб.	44,8	+14,9
35.	Кредиты физическим лицам на 01.02.2021 г., трлн. руб.	19,9	+13,1
36.	- задолженность по ипотечным жил. кредитам, трлн. руб.	9,1	+20,3
37.	- средневзвешенная ставка	7,4%	-16,3
38.	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам, трлн. руб.	0,078 (0,9%)	+8,8
39.	Исполнение консолидированного бюджета РФ январь-декабрь 2020г., трлн.руб.		
	- доходы	37,9	-4,1
40.	- расходы	42,2	+12,8
41.	Золотовалютные резервы на 25.12.2020	589,6	+3,4

Выводы и перспективы российской экономики

Россия – богатая, влиятельная и самодостаточная страна с огромной территорией, высокообразованным населением, значительными природными и энергетическими ресурсами, передовой наукой и мощной обороной.

Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2020 годы были положительными, среднегодовой прирост ВВП составил +3,7%, а если исключить два кризисных периода 2009, 2020 гг., прирост составил +4,6% ежегодно.

2020 год прошёл под разрушающим влиянием на мировую экономику пандемии: остановились многие производства, торговля, общепит, туризм, авиаперевозки, снизились доходы, упал спрос, сократились сделки, возросла безработица. Пандемия в условиях глобализации оказала мощное влияние на перспективы изменения структуры и оптимизации мировой экономики. С одной стороны, происходит изменение логистики и транспортных коммуникаций, роботизация производства, автоматизация систем связи и информационного пространства; новыми явлениями становятся онлайн-работа и онлайн-услуги, внедрение блокчейн-технологий и цифровой валюты. С другой – мы видим ломку существующей структуры экономики со всеми негативными последствиями (остановка бизнеса, рост задолженности и банкротства, падение доходов населения).

Необходимо также отметить, что экономическая нестабильность в мире (и в нашей стране) нарастает на фоне мировых политических процессов и конфликтов, происходящих из-за потери США мирового лидерства и роста влияния других экономических, политических и финансовых центров мира (Китай, Россия, Индия, Турция, другие). Нарастание общей международной напряжённости и внутривнутриполитических конфликтов в условиях мирового экономического кризиса и кризиса национальных экономик свидетельствует о высокой вероятности грядущего передела мира и сфер влияния.

В этих сложных внешнеполитических условиях практически все макроэкономические показатели России значительно снизились в первой половине 2020 года. Однако, страна организованно и сравнительно спокойно прошла первую и проходит вторую волну эпидемии, что подтверждается относительно низкой смертностью от вируса, первой создала вакцину и ведет массовую вакцинацию, в результате чего макроэкономические показатели во второй половине 2020 года постепенно улучшались. Всего снижение годового ВВП России за 2020 года составило **-3,1%**, что значительно лучше других европейских стран и стран G20: Германия **-6,0%**, Франция **-9,8%**, Италия **-10,6%**, Великобритания **-9,8%**, США **-4,3%**, Канада **-7,1%**, Япония **-5,3%**. Это достигнуто благодаря оставшейся от СССР комплексной системе здравоохранения, своевременным карантинным мерам российского государства и мерам поддержки населения и бизнеса. Кроме того, в экономике России относительно (в сравнении с другими странами) меньшая доля обслуживающих секторов (финансы, туризм, общепит и др.), в наибольшей степени пострадавших от ограничений. В настоящее время усилия государства направлены на поддержку населения, финансовой системы и бизнеса: компенсацию потерь населения и бизнеса, поддержание спроса, ипотечное кредитование, снижение зависимости от импорта значимых видов товаров, снижение зависимости госбюджета от экспорта сырья и энергоресурсов в условиях снижения мирового спроса на них и внешних рисков.

Перспективы рынка недвижимости

1. Ухудшение состояния экономики и падение доходов повлекло в начале 2020 года некоторую коррекцию цен и снижение спроса на недвижимость. Но после принятия государством мер поддержки населения и бизнеса спрос сохранился и даже резко возрос с осени 2020 года. Это позволило спасти от массового банкротства строительные компании, а также предприятия по производству и реализации стройматериалов и комплектующих, другие организации, предоставляющие транспорт, строительные машины и оборудование.
2. Огромные ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, гарантирующее национальную безопасность, защиту собственности, комплексное развитие территорий с помощью федеральных программ, стабильность и умеренные налоги на бизнес, неизбежно приведут к восстановлению экономики и привлекут новые инвестиции. При условии окончания мирового экономического кризиса и отсутствия новых внешних рисков в 2021 году вероятен рост ВВП до 4-5%. Общеэкономический рост повлечёт за собой рост доходов, что обусловит обоснованный рост рынка недвижимости.
3. Жильё, склады, магазины, производственные цеха, коммунальные и другие вспомогательные здания, а также инженерная инфраструктура и транспортные коммуникации будут нужны человеку всегда, независимо от эпидемий и даже войн. При этом требования к качеству, нормам площади и функциональным свойствам зданий постоянно повышаются.
4. По мере становления экономики нового уклада и с учетом последствий пандемии ещё более востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.
5. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран указала на большие возможности развития внутреннего туризма и индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, что повлечет развитие отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис и пр.).
6. В 2020 году в условиях тенденции к высокой девальвации рубля, и особенно, после весенней волны пандемии, спрос и цены на недвижимость начали расти, что было оправдано:
 - отложенным в весенний период спросом,
 - необходимостью сохранения накопленных денежных средств и защиты их от обесценивания,
 - предоставленной государством возможностью воспользоваться новыми льготами по ипотеке.

Это оказало настолько сильное влияние на рынок недвижимости (и другие дорогостоящие товары), что с осени цены не только стабилизировались, но и начали бурно расти. Вместе с тем, этот рост не был обоснован экономически (стабильным ростом экономики и доходов), а обусловлен опасением покупателей ещё более высоких цен в будущем. Люди, учитывая уверенно ползущую в течение последних нескольких лет девальвацию рубля, берут кредиты, оформляют ипотеку, невзирая при этом на отсутствие роста доходов и

неопределенность последствий пандемии для экономики. Необоснованно высокие цены недвижимости и установившийся тренд дальнейшего их роста могут привести, с одной стороны, к закрепитости и массовой неплатежеспособности заемщиков, с другой – к необеспеченному кредитованию, банковской неустойчивости и рискам социальной нестабильности, так как из-за внешних факторов и ситуации с коронавирусом сегодня нет абсолютной гарантии стабильного экономического роста.

7. Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся средства смело можно инвестировать в ликвидную недвижимость (земельные участки, одно-, двухкомнатные квартиры (новые и «вторичку»), индивидуальные дома со всей инфраструктурой, коммерческую недвижимость небольших площадей, учитывая, что ключевой фактор перспективности и ликвидности недвижимости – местоположение), а кредиты, включая ипотечные, могут позволить себе только покупатели с высокими и стабильными доходами, гарантирующими их возврат.

Сегодня рынок насыщен предложениями, чтобы покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления и расширения перспективного бизнеса, подготовки к окончанию кризисных времён и к будущему росту рынков.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России
<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/f9w652x0/osn-12-2020.pdf>,
<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/fU7e3uMD/osn-01-2021.pdf>,
2. http://www.cbr.ru/banking_sector/statistics/,
3. <https://ru.investing.com/commodities/real-time-futures>.

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

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

Изначально необходимо определить сегмент рынка, к которому относится объект оценки, а также то, как позиционируется объект оценки в данном сегменте. Позиционироваться в сегменте значит выделяться среди многообразия конкурентных товаров-аналогов, т.е. занимать конкурентоспособное положение на рынке и в соответствующем сегменте.

В нашем случае сегмент рынка, к которому относится объект оценки, определить достаточно просто – это земельные участки для индивидуальной жилой застройки.

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

Рынок земельных участков Республики Татарстан

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

Для земельных участков под размещение промышленных объектов характерно следующее: цены на земли производственного назначения в черте города варьируются меньше, чем земли под размещение офисно-торговых объектов. Основной диапазон цен колеблется в пределах 2 500 – 5 000 руб. за кв.м.

Наименьшими ценами характеризуются окраины города – район Оргсинтеза, участки на выезде из города, район улиц Магистральная, Южно-Промышленная, Караваяево. Цены на земельные участки в районах массовой жилой застройки, транспортных магистралей характеризуются более высокими ценами. Это промышленные зоны в районах улиц Даурская, А.Кутуя, Родины, Амирхана, п.Нагорный и т.д.

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

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

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

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

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

Мониторинг цен, разработанный Некоммерческим партнерством «Союз оценщиков Республики Татарстан», на коммерческую недвижимость в г.Казани по состоянию на 01.03.2020г. приведен в следующей таблице:

Таблица 10 **Мониторинг незастроенных земельных участки (земли населенных пунктов)**

**МОНИТОРИНГ ЦЕН
НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
В Г.КАЗАНИ**

тыс. рублей за 1 кв. метр

Район	Разрешенное использование земельного участка			
	под многоэтажную застройку	под административно-торговое назначение	под производственно-складское назначение	под индивидуальное жилищное строительство
Авиастроительный	7 – 12	3 – 10	1,4 – 3,5	1,1 – 5,3
Вахитовский	10 – 18 (макс.25)*	10 – 36	3 – 6	2,9 – 15 (макс. 25)*
Кировский	6 – 16	5 – 8 (мин. 3,2)*	1,5 – 3,5	1,1 – 10 (макс. 18)*
Московский	8 – 10 (мин.6, макс.17)*	5 – 18	3 – 5	1,9 – 5 (макс. 6,6)*
Ново-Савиновский	9,3 – 11,7	6 – 20	3 – 6	4,1 – 5,6
Приволжский	9,8 – 14	4 – 16	2 – 4	1,1 – 8 (макс. 10)*
Советский	6 – 12 (макс.21)*	4 – 16	1,8 – 4	1,2 – 5,2 (макс. 10)*

* информация по единичным сделкам;
макс. – максимальная цена;
мин. – минимальная цена

Таблица 11 Мониторинг незастроенных земельных участков Республики Татарстан (земли населенных пунктов)

руб. за 1 кв.м

**МОНИТОРИНГ ЦЕН НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ КАТЕГОРИИ
«ЗЕМЛИ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ»
В МУНИЦИПАЛЬНЫХ ОБРАЗОВАНИЯХ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН**

рублей за 1 кв.метр

Разрешенное использование в разрезе месторасположения земельного участка	Диапазон цен на земельные участки		
	минимальная цена	максимальная цена	наиболее часто встречающиеся значения
Агрызский муниципальный район			
г.Агрыз (административно-торговое назначение)	400	800	650
г.Агрыз (ИЖС)	120 (мин. 100)*	650 (макс. 1000)*	400
г.Агрыз (промышленное использование)	375	600 (макс. 820)*	450
Агрызский муниципальный район (ИЖС)	25	400 (макс. 1000)*	160
Азнакаевский муниципальный район			
г.Азнакаево (промышленное использование)	150	700	300
г.Азнакаево (административно-торговое назначение)	250	1 000 (макс. 1500)*	750
г.Азнакаево (ИЖС)	250	950	600
г.Азнакаево, в районе ул.Бахетле, ул.Сабантуй (ИЖС)	200	550	370
Азнакаевский муниципальный район (ИЖС)	65	580	280
Аксубаевский муниципальный район			
пгт.Аксубаево (ИЖС)	150 (мин. 110)*	250 (макс. 580)*	200
пгт.Аксубаево (промышленное использование)**	350	350	350
Аксубаевский муниципальный район (ИЖС)	30	60	70
Актанышский муниципальный район			
г.Актаныш (промышленное использование)	100	200 (макс. 320)*	150
г.Актаныш (ИЖС)	100	450	300

13

Разрешенное использование в разрезе месторасположения земельного участка	Диапазон цен на земельные участки		
	минимальная цена	максимальная цена	наиболее часто встречающиеся значения
Актанышский муниципальный район (ИЖС)	40	300	170
Алексеевский муниципальный район			
пгт. Алексеевское (ИЖС)	200 (мин. 115)*	700 (макс. 1500)*	400
Алексеевский муниципальный район (ИЖС)	100 (мин. 60)*	450	250
Альметьевский муниципальный район			
г.Альметьевск (многоэтажное жилищное строительство)	10 000 (мин. 4 545)*	13 600	11 800
г.Альметьевск, центр города (административно-торговое назначение)	3 000	6 000 (макс. 10 000)*	4 500
г.Альметьевск, район массовой жилой застройки (административно-торговое назначение)	1 500	4 000	2 250
г.Альметьевск (производственно-складское назначение)	500 (мин. 120)*	3 000	2 000
г.Альметьевск (ИЖС)	2 000 (мин. 500)*	3 500	2 500
Альметьевский муниципальный район - Кульшариповское сельское поселение, Верхнемакминское сельское поселение, пгт.Нижняя Мактама, мкр.Урсала, с.Новоинское, д.Сосновка, с.Урсалево (ИЖС)	300 (мин. 125)*	900 (макс. 1 600)*	600
Альметьевский муниципальный район - Ямаш, Акташ, Березовка (ИЖС)	160	330	200
Арский муниципальный район			
г.Арск (промышленное использование)	300 (мин. 200)*	1 200 (макс. 2 000)*	700
г.Арск (административно-торговое назначение)	200	3 000 (макс. 5 000)*	500
г.Арск (ИЖС)	190	1 000 (макс. 2300)*	350

14

Разрешенное использование в разрезе месторасположения земельного участка	Диапазон цен на земельные участки		
	минимальная цена	максимальная цена	наиболее часто встречающиеся значения
Арский муниципальный район (ИЖС, ЛПХ)	100 (мин. 40)*	500	300
Апастовский муниципальный район			
Апастовский муниципальный район (промышленное использование)	70	350	90
Апастовский муниципальный район (ИЖС)	50	130	60
Атнинский муниципальный район			
с.Большая Атия (ИЖС, ЛПХ)	170	450 (макс. 1000)*	300
Атнинский муниципальный район (производственно-складское назначение)	100	170	120
Атнинский муниципальный район (ИЖС, ЛПХ)	100	350	260
Бавлинский муниципальный район			
г.Бавлы (промышленное использование)	600 (мин. 230)*	1100	800
г.Бавлы (ИЖС)	250 (мин. 180)*	1 175 (макс. 2 000)*	550
Бавлинский муниципальный район (ИЖС)	58	730 (макс. 1 500)*	300
Балтасинский муниципальный район			
пгт. Балтасы (ИЖС)	200 (мин. 180)*	750	300
Балтасинский муниципальный район (ИЖС)	100	360 (макс. 600)*	180
Бугульминский муниципальный район			
г.Бугульма (ИЖС)	250	1800	650
г.Бугульма (торговля)	260	1 500 (макс. 4 400)*	700

15

Разрешенное использование в разрезе месторасположения земельного участка	Диапазон цен на земельные участки		
	минимальная цена	максимальная цена	наиболее часто встречающиеся значения
г.Бугульма (промышленное использование)	170	520 (макс. 2000)*	500
Бугульминский муниципальный район (ИЖС)	130 (мин. 50)*	1 120 (макс. 1 500)*	350
Буинский муниципальный район			
г.Буинск (административно-деловое назначение)	600	1 400 (макс. 2600)*	700
г.Буинск (промышленное назначение)	130 (мин. 50)*	500 (макс. 1000)*	180
г.Буинск (ИЖС)	180	1 000	500
Буинский муниципальный район (ЛПХ)	60 (мин. 30)*	250 (макс. 500)*	100
Верхнеуслонский муниципальный район			
с.Верхний Услон, с.Введенская Слобода, с.Набережные Мокваши, с.Печищи, д.Савино, с.Гаврилково (ИЖС)	500 (мин. 300)*	1 500 (макс. 2000)*	870
с.Печищи, д.Савино, с.Гаврилково (ИЖС)	530	1 000	630
п.им.Кирова, с.Нижний Услон, с.Шеланга, Лесные Мокваши, д.Гаврилково, д.Студенец (ИЖС)	300	700 (макс. 1 100)*	500
с.Татарское Бурашево, с.Русское Макулово (ИЖС)	200 (мин. 160)*	450 (макс. 600)*	300
с.Куралово, с.Канаш, с.Кильдево, с.Коргуза, с.Соболевское, д.Нариман (ИЖС)	150	230	200
с.Майдан, с.Большие Мечи, с.Ямбулатово, с.Сеитово, прочие населенные пункты (ИЖС)	80	200	100
Верхнеуслонский район - (вдоль трасс для предпринимательской деятельности - объекты придорожного сервиса)	650	1 300	800
Высокогорский муниципальный район			
п.Высокая Гора (торговля)	1 300	3 750	1 500

16

Разрешенное использование в разрезе месторасположения земельного участка	Диапазон цен на земельные участки		
	минимальная цена	максимальная цена	наиболее часто встречающиеся значения
п.Высокая Гора (промышленное назначение)	600 (мин. 240)*	1 500 (макс. 3 700)*	800
Высокогорский муниципальный район (промышленное назначение)	250	900	500
п.Высокая Гора, п.Усады, п.Новый Поселок, д.Калинино, д.Клетни, с.Семозерка, п.Дачное, с.Шигали, п.Озерный, с.Камаево, п.Бирюли, д.Чернышева, с.Ильино, д.Эстачи, с.Дубязы (ИЖС)	500 (мин. 170)*	2 150	800
с.Пановка, с.Пермяки, с.Ямашурма, с.Ювас, с.Бимери, с.Чепчуги, д.Малый Сулабаш, д.Асень, д.Куркачи, с.Тимофеевка, с.Камаево, с.Каймары (ИЖС)	200	800 (макс. 1750)*	600
с.Янга-Аул, с.Большие Ковали, с.Мемдель, д.Кундурла, д.Русско-Татарская Айма, с.Дубязы, д.Б.Сулабаш, с.Большие Ковали, с.Шапи, с.Казаклар, с.Кундурлад, д.Алсабаш (ИЖС)	85	300 (макс. 1 000)*	200
Дрожжановский муниципальный район			
Дрожжановский муниципальный район (производственное назначение)	40	50	45
Дрожжановский муниципальный район (ИЖС)	25	70	35
Елабужский муниципальный район			
г.Елабуга (административно-торговое назначение)	900 (мин. 590)*	3 000	1 830
г.Елабуга (промышленное назначение)	300	1 500 (макс. 2000)*	600
г.Елабуга (ИЖС)	300 (мин.190)*	1200 (макс.2300)*	700

Разрешенное использование в разрезе месторасположения земельного участка	Диапазон цен на земельные участки		
	минимальная цена	максимальная цена	наиболее часто встречающиеся значения
с.Танайка (ИЖС)	80	600	350
с.Костенеево, с.Свиногорье, с.Большая Тарловка, с.Покровское, с.Морты, с.Котловка, с.Мальцево, д.Хлыстово (ИЖС)	75 (мин.50)*	300 (макс.600)*	200
с.Бессониха, с.Яковлево, д.Чирши, д.Новая Музика (ИЖС)	60	100 (макс.160)*	80
Елабужский муниципальный район - прочие населенные пункты (ИЖС)	55	160 (макс. 300)*	100
Зайнский муниципальный район			
г.Зайнск (торговое назначение)	180	1 000	700
г.Зайнск (ИЖС)	180	600 (макс. 1200)*	450
г.Зайнск (гаражи)	150	300	200
Зайнский муниципальный район (ИЖС)	40	400 (макс. 900)*	200
Зеленодольский муниципальный район			
г.Зеленодольск (строительство многоквартирного дома)	1 790 (мин. 450)*	5 500	3 000
г.Зеленодольск (торгово-офисное назначение)	3 800	7 000	6 000
г.Зеленодольск (производственно-хозяйственная деятельность)	800	4 900	2500
г.Зеленодольск (ИЖС)	650	2 600 (макс. 3100)*	1 600
с.Осиново (ИЖС)	1 500	3 000	2 000
с.Свияжск (ИЖС)	300 (мин. 200)*	3 500	2 000
пгт.Васильево (ИЖС)	750	2 850	1 900

Разрешенное использование в разрезе месторасположения земельного участка	Диапазон цен на земельные участки		
	минимальная цена	максимальная цена	наиболее часто встречающиеся значения
п. Ильинское, д.Ореховка, с.Гари (ИЖС)	900 (мин.400)*	1 900 (макс. 6000)*	950
с.Красный Яр (ИЖС)	400	1 000	630
озеро Раифское, Раифский монастырь (ИЖС)	150	1 050	650
пгт. Нижние Вязовые (ИЖС)	270	420	360
Зеленодольский муниципальный район - прочие населенные пункты (ИЖС)	80	220 (макс. 1450)*	180
Камско-Устьинский муниципальный район			
пгт.Камское Устье, п.Заовражные Каратаи (ИЖС)	180	375 (макс. 750)*	300
пгт. Куйбышевский Затон (ИЖС)	300	750	350
с.Красновидово (ИЖС)	250 (мин.120)*	600	350
с.Теньки, д.Лабашка (ИЖС)	190 (мин.125)*	600	300
Камско-Устьинский муниципальный район - с.Антоновка и прочие населенные пункты (ИЖС)	150	250 (макс.560)*	180
Кукморский муниципальный район			
пгт.Кукмор (торговое назначение)	230	500 (макс. 1000)*	240
пгт.Кукмор (промышленное использование)	60 (мин. 30)*	150 (макс. 300)*	110
пгт.Кукмор (ИЖС)	100	750 (макс. 1020)*	440

Разрешенное использование в разрезе месторасположения земельного участка	Диапазон цен на земельные участки		
	минимальная цена	максимальная цена	наиболее часто встречающиеся значения
Кукморский муниципальный район (ИЖС)	80 (мин. 30)*	375 (макс.500)*	250
Лаишевский муниципальный район			
Лаишевский муниципальный район (промышленное назначение)	400 (мин. 130)*	1 000	600
г.Лаишево, с.Сокуры, с.Песчаные Ковали, д.Орловка, с.Малые Кабаны, д.Каипы, с.Нармонка, д.Зимняя Горка (ИЖС)	600 (мин. 230)*	2300 (макс.4000)*	1 400
с.Стопиче, с.Усады, с.Большие Кабаны (ИЖС)	800	2000 (макс.3000)*	1 300
с.Державино, с.Сапутопи, с.Пелево, с.Тарпаши, с.Кибри, с.Тетево (ИЖС)	300	700 (макс. 1 000)*	600
п.Александровский, п.Совхоз им.25 Октября, с.Чирпы (ИЖС)	300 (мин.230)*	400 (макс.560)*	350
Лаишевский муниципальный район - прочие населенные пункты (ИЖС)	230 (мин. 180)*	600 (макс. 1 000)*	300
Лениногорский муниципальный район			
г.Лениногорск (административно-торговое использование)	960	5 000 (макс. 8 000)*	2500
г.Лениногорск (производственно-складское использование)	400	1200 (макс. 2000)*	800
г.Лениногорск (инд.гаражи)	750	1 400 (макс. 3300)*	900
г.Лениногорск (ИЖС)	490 (мин.200)*	2700	1 200
Лениногорский муниципальный район (складское назначение)	300	360	340
Лениногорский муниципальный район (инд.гаражи)	360	540	380

Разрешенное использование в разрезе месторасположения земельного участка	Диапазон цен на земельные участки		
	минимальная цена	максимальная цена	наиболее часто встречающиеся значения
Ленингорский муниципальный район (ИЖС)			
	85	550 (макс. 900)*	300
Мамадышский муниципальный район			
г.Мамадыш (торговля)	100	500 (макс. 2500)*	300
г.Мамадыш (ИЖС)	150 (мин. 80)*	750 (макс. 1000)*	350
Мамадышский муниципальный район (промышленное использование)	90	220 (макс. 1 300)*	100
Мамадышский муниципальный район (ИЖС)	50 (мин. 25)*	600 (макс. 800)*	200
Менделеевский муниципальный район			
г.Менделеевск (торговое назначение)	1 300	3 100	2 500
г.Менделеевск (ИЖС)	250	1000 (макс. 1400)*	500
г.Менделеевск (промышленное использование)	100	500 (макс. 3 100)*	250
Менделеевский муниципальный район (ИЖС)	100 (мин. 58)*	350 (макс. 1000)*	150
Мензелинский муниципальный район			
г. Мензелинск (ИЖС)	180 (мин. 100)*	900 (макс. 1 600)*	480
г. Мензелинск (торговля)	190	350 (макс. 1000)*	260
Мензелинский муниципальный район (ИЖС)	40	560 (макс. 1000)*	250
Муслимовский муниципальный район			
с.Муслимово (торговля)	100	510	200

Разрешенное использование в разрезе месторасположения земельного участка	Диапазон цен на земельные участки		
	минимальная цена	максимальная цена	наиболее часто встречающиеся значения
Новошешминский муниципальный район			
с.Новошешминск (торговля)	230	750	500
с.Новошешминск (ИЖС)	45 (мин. 30)*	200 (макс. 350)*	110
Нурлатский муниципальный район			
г.Нурлат (торговля)	970 (мин. 160)*	1 400	1 000
г.Нурлат (промышленное использование)	150 (мин. 30)*	610	390
г.Нурлат (ИЖС)	100 (мин. 50)*	590 (макс. 1300)*	260
г.Нурлат (инд. гаражи)	1 000 (мин. 130)*	1 300	1 100
Нурлатский муниципальный район (ИЖС, ЛПХ)	70 (мин. 30)*	320	115
Пестречинский муниципальный район			
с.Пестрецы (торговля)	730	4 200	900
с.Пестрецы (промышленное использование)	660	1350 (макс. 2000)*	800
с.Пестрецы, п.Первое мая, п.Козий Починок, д.ТатЦика (ИЖС)	450	1500	800
д.Званка, д.Куюки, д.Пановка, п.Ильинский (ИЖС)	800 (мин. 230)*	2 500 (макс. 3 200)*	1 500
с.Гильдеево, с.Печищи (ИЖС)	600 (мин. 200)*	1 500 (макс. 2 000)*	1 000
с.Старое Шигалево, с.Кулаво, с.Шали, с.Большие Бутырки, с.Арактово, д.Большие Дюртюли, с.Новое Шигалево, с.Старое Кошцаково, д.Уланово (ИЖС)	400 (мин. 330)*	900 (макс. 2500)*	430
с.Ленино-Кокушкино, п.Карповка, с.Черемышево, д.Средняя Яя, с.Конь, с.Тогашево (ИЖС)	250 (мин. 200)*	800	400

Разрешенное использование в разрезе месторасположения земельного участка	Диапазон цен на земельные участки		
	минимальная цена	максимальная цена	наиболее часто встречающиеся значения
с.Муслимово (ИЖС)	180 (мин. 70)*	500 (макс. 800)*	250
с.Муслимово (промышленное назначение)	100	300	250
Муслимовский муниципальный район (ИЖС)	40	300	100
г.Набережные Челны			
г.Набережные Челны (административно – торговое назначение)	2800 (мин. 650)*	8 500 (макс. 10 000)*	5 000
г.Набережные Челны (производственно-складское назначение)	140	600 (макс. 2 000)*	380
г. Набережные Челны (многоэтажная жилая застройка)	2 900	6 500	4 700
г. Набережные Челны (ИЖС)	500 (мин. 220)*	3 500 (макс. 6 700)*	2 000
г.Набережные Челны (СНТ, ДНТ)	60	750	300
Нижнекамский муниципальный район			
г.Нижнекамск (административно – торговое назначение)	1 500 (мин. 950)*	7 500 (макс. 8 500)*	5 000
г.Нижнекамск (производственно-складское назначение)	150 (мин. 70)*	700 (макс. 2500)*	380
г.Нижнекамск (производственно-складское назначение на территории промышленной зоны нефтехимического комплекса)	430	550 (макс. 2000)*	490
г.Нижнекамск (ИЖС)	200	800 (макс. 2800)*	450
пгт.Камские Поляны (производственно-складское назначение)	80	300 (макс. 410)*	150
Нижнекамский муниципальный район (ИЖС)	70	900 (макс. 2100)*	350

22

Разрешенное использование в разрезе месторасположения земельного участка	Диапазон цен на земельные участки		
	минимальная цена	максимальная цена	наиболее часто встречающиеся значения
д.Княжа, д.Кобяково, д.Пимери, д.Надеждино, с.Ковали, с.Белкино, с.Крыш-Серда, с.Новоникольское, д.Райково (ИЖС)	120	300	200
Пестречинский муниципальный район (ИЖС, ЛПХ)	250	700 (макс. 860)*	600
Рыбно-Слободский муниципальный район			
пгт.Рыбная Слобода (ИЖС)	270	500 (макс. 1750)*	400
Рыбно-Слободский муниципальный район (ИЖС)	65	760 (макс. 1500)*	300
Сабинский муниципальный район			
пгт.Богатые Сабы (ИЖС)	80 (мин. 60)*	500 (макс. 960)*	230
пгт.Богатые Сабы (инд. гаражи)	150	190	160
Сабинский муниципальный район (ИЖС)	55	380 (макс. 550)*	120
Сармановский муниципальный район			
с.Сарманово (торговля)	80	230 (макс. 500)*	110
с.Сарманово (ИЖС)	90	350 (макс. 700)*	200
Сармановский муниципальный район (ИЖС)	45 (мин. 20)*	250 (макс. 315)*	100
Спасский муниципальный район			
г.Болгар (ИЖС)	100	500 (макс. 1 000)*	250
г.Болгар (торговля)	370	1 290	820
Спасский муниципальный район (ИЖС)	50	350 (макс. 490)*	160
Тетюшский муниципальный район			
г.Тетюши (ИЖС)	100 (мин. 80)*	600 (макс. 1 200)*	350

24

Разрешенное использование в разрезе месторасположения земельного участка	Диапазон цен на земельные участки		
	минимальная цена	максимальная цена	наиболее часто встречающиеся значения
Тетюшский муниципальный район (ИЖС)	40	300	160
Тукаевский муниципальный район			
Тукаевский муниципальный район (торговое назначение)	200	870 (макс. 1000)*	450
с.Большая Шильна, п.Круглое Поле (ИЖС)	500 (мин.250)*	2000	1000
д.Азьмушкино, с.Новотроицкое, д.Тогаево (ИЖС)	250	350	300
д.Суровка, с.Шильнебаш (ИЖС)	650	850	750
с.Кузеево, д.Игенче, п.Совхоза Татарстан (ИЖС)	120	160	140
Тукаевский муниципальный район (ИЖС)	120 (мин.100)*	700 (макс. 1 600)*	300
Тукаевский муниципальный район (промышленное использование)	70	200 (макс. 1 600)*	130
Тюлячинский муниципальный район			
с.Тюлячи (ИЖС)	130	300	180
Тюлячинский муниципальный район (ИЖС)	75	130	100
Черемшанский муниципальный район			
с.Черемшан (ИЖС)	160	500 (макс.700)*	300
Чистопольский муниципальный район			
г.Чистополь (ИЖС)	370 (мин.300)*	1700 (макс.3250)*	650
г.Чистополь (административно-торговое назначение)	470 (мин.300)*	1 400 (макс. 2 300)*	860
г.Чистополь (гостиничное обслуживание)	100	400	300
г.Чистополь (промышленное использование)	200	300 (макс. 2 000)*	250

25

Разрешенное использование в разрезе месторасположения земельного участка	Диапазон арендных ставок на земельные участки		
	минимальная цена	максимальная цена	наиболее часто встречающиеся значения
Камско-Устьинский муниципальный район (базы отдыха)	250	400	330
Камско-Устьинский муниципальный район (инд. гаражи)	140	270	160
Камско-Устьинский муниципальный район (хоз.постройки)**	90	90	90
Камско-Устьинский муниципальный район (земли промышленно-производственно-складского назначения)**	18	18	18
Кукморский муниципальный район			
Кукморский муниципальный район (инд. гаражи)	60	64	63
Лаишевский муниципальный район			
г.Лаишево (общественно-деловое назначение)**	927	927	927
г.Лаишево, Песчано-Ковалинское сельское поселение, Орловское сельское поселение (ИЖС)	180	300 (макс.700)*	250
с.Усады, Столбищенское сельское поселение (ИЖС)	700	1400	800
Малоелинское сельское поселение, Кирбинское сельское поселение (ИЖС)	120	160	130
Державинское сельское поселение, Нармонское сельское поселение (ИЖС)	380	430	320
с.Тетеево (ЛПХ)	68	70	69
Александровское сельское поселение, п. Совхоз им 25 лет Октября (хоз.постройки)**	80	80	80
Песчано-Ковалинское сельское поселение, с.Песчаные Ковали, с.Габишево (инд.гаражи)	600	760	620
Лениногорский муниципальный район			
г.Лениногорск (торговое назначение)	1 000 (мин. 400)*	2 000 (макс. 3 000)*	1 500

Разрешенное использование в разрезе месторасположения земельного участка	Диапазон арендных ставок на земельные участки		
	минимальная цена	максимальная цена	наиболее часто встречающиеся значения
г.Лениногорск (мало и среднетажная застройка)	183	360	280
г.Лениногорск (инд. гаражи)	93	200	150
г.Лениногорск (производственно-складского назначения)	60	200	130
Лениногорский муниципальный район (ЛПХ)	20	30	25
Мамадышский муниципальный район			
г.Мамадыш (торговое назначение)	70	200	150
г.Мамадыш (ИЖС)	10 (мин.7)*	30	20
г.Мамадыш (склады)	24**	24**	24**
г.Мамадыш (инд. гаражи)	20	70 (макс. 196)*	50
Мамадышский муниципальный район (придорожный сервис)	40	50	45
Менделеевский муниципальный район			
г.Менделеевск (административно-торговое назначение)	40	200	100
г.Менделеевск (производственно-складское назначение)	35	60	40
г.Менделеевск (ИЖС)	40 (мин. 20)*	120	70
г.Менделеевск (инд. гаражи)	70	80	75
г.Менделеевск (многоэтажная жилая застройка)	80	90	85
Менделеевский муниципальный район (ИЖС)	20	50	30
Менделеевский муниципальный район (производственное назначение)	20	45	30

39

Разрешенное использование в разрезе месторасположения земельного участка	Диапазон арендных ставок на земельные участки		
	минимальная цена	максимальная цена	наиболее часто встречающиеся значения
Мензелинский муниципальный район			
г.Мензелинск (гаражи)	140	160	150
г.Мензелинск (торговое назначение)	200	300	250
Муслюмовский муниципальный район			
Муслюмовский муниципальный район (ИЖС)	36	200	100
г.Набережные Челны			
г.Набережные Челны (административно-офисное назначение)	1 050	1 800 (макс. 4740)*	1 200
г.Набережные Челны (торговое назначение)	270	2 130	1 160
г.Набережные Челны (многоэтажная застройка)	1 600 (мин. 490)*	1 640	1 200
г.Набережные Челны (малоэтажная многоквартирная жилая застройка)**	480	480	480
г.Набережные Челны (склады)	80	160	110
г.Набережные Челны (производственное использование)	70	155 (макс. 550)*	120
г.Набережные Челны (под объекты спорта)**	614	614	614
г.Набережные Челны (под объекты придорожного сервиса)	500	600 (макс.3000)*	550
г.Набережные Челны (обслуживание автотранспорта)	110 (мин. 80)*	480 (макс.1100)*	300
Нижнекамский муниципальный район			
г.Нижнекамск (административно-торговое назначение)	500 (мин.160)*	1 925	825

40

Разрешенное использование в разрезе месторасположения земельного участка	Диапазон арендных ставок на земельные участки		
	минимальная цена	максимальная цена	наиболее часто встречающиеся значения
г.Нижнекамск (обслуживание автотранспорта)	180	640	350
г.Нижнекамск (производственные базы, склады)	45	135 (макс.300)*	75
г.Нижнекамск (ИЖС)	75	160	100
Нижнекамский муниципальный район (торговое назначение)	50	70	60
Нижнекамский муниципальный район (ИЖС)	20	25	20
Нурлатский муниципальный район			
г.Нурлат (ИЖС)	30	70 (макс. 126)*	35
г.Нурлат (обслуживание автотранспорта)	20	125	60
г.Нурлат (торговое назначение)	125	370	200
Нурлатский муниципальный район (гаражное строительство)	120	200 (макс. 370)*	170
Пестречинский муниципальный район			
с.Пестрецы (многоэтажное строительство)	160	175	170
с.Пестрецы (малоэтажная многоквартирная жилая застройка)	200	600	500
с.Пестрецы, пос.1 Мая (ИЖС)	80	500	350
д.Куюки, с.Богородское (ИЖС)	120	800 (макс. 5917)*	500
с.Гильдеево (ИЖС)	300 (мин.100)*	800	500
с.Кулаево, с.Шали, с.Новое Шигалево, с.Кошкрово (ИЖС)	60	250	150

41

Разрешенное использование в разрезе месторасположения земельного участка	Диапазон арендных ставок на земельные участки		
	минимальная цена	максимальная цена	наиболее часто встречающиеся значения
Пестречинский муниципальный район (ИЖС, ЛПХ)	40	170	100
Пестречинский муниципальный район (инд.гаражи)	35	38	37
Пестречинский муниципальный район (торговое назначение)	400	800	430
Рыбно-Слободский муниципальный район			
пгт.Рыбная Слобода (ЛПХ)	30	40	35
Сабинский муниципальный район			
пгт.Богатые Сабы (инд. гаражи)	10	20	15
пгт.Богатые Сабы (торговое назначение)	30	75 (макс. 150)*	40
пгт.Богатые Сабы (автомойка)**	104	104	104
Сабинский муниципальный район (ИЖС)	16	20	18
Сабинский муниципальный район (производственно-складское назначение)	10	46	28
Спасский муниципальный район			
г.Болгар (торговое назначение)**	210	210	210
г.Болгар (складское назначение)**	90	90	90
Спасский муниципальный район (ИЖС)	5	25	10
Спасский муниципальный район (производственное назначение)	10	15 (макс. 80)*	11

42

Разрешенное использование в разрезе месторасположения земельного участка	Диапазон арендных ставок на земельные участки		
	минимальная цена	максимальная цена	наиболее часто встречающиеся значения
Спасский муниципальный район (объекты рекреационного назначения)	50	55	53
Спасский муниципальный район (административные и производственные здания)	70	150	80
Спасский муниципальный район (торговля)	120	125	122
Тетюшский муниципальный район			
г.Тетюши (ИЖС)	50	180	60
г.Тетюши (инд.гаражи)	200	240	230
г.Тетюши (торговое назначение)**	900	900	900
Тетюшский муниципальный район (ИЖС, ЛПХ)	15	25	20
Тукаевский муниципальный район			
Тукаевский муниципальный район (ИЖС)	20	300 (макс. 800)*	60
Тукаевский муниципальный район (промышленное использование)	30	60	45
Тукаевский муниципальный район (административно – торговое назначение)	70	400	230
Тюлячинский муниципальный район			
Тюлячинский муниципальный район (торговое назначение)	5	7	6
Тюлячинский муниципальный район (производственно-складское назначение)	6	8	7
Чистопольский муниципальный район			
г.Чистополь (ИЖС)	180 (мин. 65)*	435	250

43

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

Выбор и описание ценообразующих факторов

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

1. Оценка права собственности на земельный участок;

2. Оценка права аренды земли.

В настоящем отчете оценивается право собственности на земельный участок.

Вторая группа факторов основана на следующих рыночных принципах оценки земли:

1. Принцип полезности. Рыночной стоимостью земли могут обладать лишь те участки земли, которые будут полезны для пользователя;

2. На оценку стоимости участка земли влияет величина спроса и предложения, имеющаяся в данный момент на земельном рынке. Известно, что предложение земли не может резко увеличиться при росте цен на нее;

3. Принцип замещения. Оценка участка земли в денежном выражении не должна быть больше величины возможных затрат на приобретение подобной недвижимости. Этот принцип лежит в основе метода сравнительных продаж;

4. Принцип ожидания. На результат оценки стоимости участка земли влияет срок и возможность получения дохода за конкретный временной период, если данный участок будет использован максимально эффективно;

5. Рыночная оценка земли зависит от целевого назначения земли, разрешенного использования.

6. На оценку стоимости земли, как и другой недвижимости, оказывает влияние фактор местоположения, подведенные коммуникации или перспектива их наличия

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

Физические характеристики. При прочих равных условиях земли с ровным рельефом, правильной формой, не заболоченные, более плодородные предлагаются на продажу по более высоким ценам. Также на стоимость участка влияет его площадь. Согласно общему правилу рынка с ростом масштаба объекта продажи стоимость единицы, в которой измеряется натуральная величина объекта оценки, снижается. Данная зависимость обусловлена следующими причинами - чем больше площадь участка, тем больше доля неиспользуемой части земельного участка в общем массиве земель, единовременная сдача земельного участка, большей площади в аренду снижает риски арендатора в связи с возможными потерями от недозагрузки помещений, недосбора арендной платы от одного или нескольких арендаторов и т.п., а следовательно, и является менее доходной.

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

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

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

Таблица 12 **Ценообразующие факторы и диапазоны их значений**

Ценообразующий фактор	Диапазоны значений факторов
Финансово-правовые	
Вид сделки	[Продажа; Предложение]
Дата сделки	Дата продажи или предложения, характеризует срок, на который отличается дата предложения аналога от даты оценки
Условия финансирования	В случае, если известно, что аналог был продан на условиях рассрочки, неравноценного обмена или происходила сделка по принуждению, то данный факт должен быть учтен с соответствующей поправкой

Ценообразующий фактор	Диапазоны значений факторов
Вид передаваемых прав	[Право собственности; Право аренды]
Разрешенное использование	В соответствии с утвержденными видами разрешенного использования: [1ВРИ, 2ВРИ, 3ВРИ, 4ВРИ, 5ВРИ, 6ВРИ, 7ВРИ, 8ВРИ, 9ВРИ, 10ВРИ, 11ВРИ, 12ВРИ, 13ВРИ, 17ВРИ]
Факторы местоположения участка на территории города	
Характеристика местоположения	Пригород
Локальные факторы	
Возможность подключения коммуникаций	[Газ; Водоснабжение; Канализация; Теплоснабжение; Электроснабжение (выдел.мощность); Все коммуникации, Без коммуникаций]
Наличие удобных подъездных путей	[Асфальтовая автодорога; Грунтовая автодорога; Отсутствует]
Наличие Ж/Д ветки	[Имеется (в непосредственной близости); Отсутствует]

Ниже приведено рыночное обоснование степени влияния каждого фактора:

Вид сделки

Характеристика местоположения

Возможность подключения коммуникаций

Площадь

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

Процедура оценки включает в себя следующие 6 этапов:

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

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

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

- данные о юридическом положении объекта (титул, имущественные права и сервитут);
- данные о состоянии земельного участка;
- данные о сооружениях, входящих в состав недвижимости;
- данные о районе расположения оцениваемого объекта и его непосредственном окружении,

отражающие его влияние на величину стоимости объекта. Выявление намерений относительно использования в дальнейшем заключения о стоимости объекта и интересов различных сторон в оцениваемой собственности.

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

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

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

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

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

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

Обзор подходов

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

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

При проведении оценки рыночной стоимости права собственности рекомендуется использовать положения Методических рекомендаций по определению рыночной (справедливой) стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.09.2002 N 568-р

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

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

Затратный подход

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

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

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

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

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

где: PC – рыночная стоимость;

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

$I_{физ}$ – физический износ;

$I_{фун}$ – функциональный износ;

$I_{э}$ – экономический (внешний) износ.

Сравнительный подход

Сравнительный подход к оценке недвижимости предполагает, что ценность объекта собственности определяется тем, за сколько он может быть продан при наличии достаточно

сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Сравнительный (рыночный) подход может быть реализован тремя методами:

Метод сравнения продаж

Метод относится к сравнительному подходу.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

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

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

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

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

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

корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной (справедливой) стоимости земельного участка; определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки; экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

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

Метод выделения

Метод использует принципы сравнительного и затратного подходов.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

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

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

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

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

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

расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

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

Метод распределения

Метод использует принципы сравнительного подхода.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Доходный подход

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

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

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

Метод капитализации земельной ренты

Метод использует принципы доходного подхода.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод остатка

Метод использует принципы доходного и затратного подходов.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

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

Метод предполагаемого использования

Метод использует принципы доходного и затратного подходов.

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например,

затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);

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

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

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

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

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

Выбор методов для оценки

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

Метод сравнения продаж

Согласно пункта 1 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.09.2002 N 568-р метод сравнения продаж применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

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

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

Метод выделения

Согласно пункта 2 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.09.2002 N 568-р метод выделения применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса); соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Данный метод фактически предлагает из стоимости единого объекта недвижимости (земельного участка с имеющимися улучшениями - зданиями и сооружениями) вычесть стоимость строительства улучшений с учетом

износа. Однако в случае наличия существенного внешнего (экономического) износа результаты метода выделения могут оказаться совершенно непредсказуемыми.

Данный метод может хорошо подойти для участка со следующими характеристиками:

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

Участок используется наилучшим образом.

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

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

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

Метод распределения

Согласно пункта 3 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной (справедливой) стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.09.2002 N 568-р метод распределения применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса); наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной (справедливой) стоимости единого объекта недвижимости; соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

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

Поэтому в рамках сравнительного подхода оценщиком использован метод сравнения продаж.

2. Затратный подход в процессе данной оценки не используется, т.к. непосредственно как самостоятельный подход к определению стоимости земельных участков он неприменим (Методические рекомендации по определению рыночной (справедливой) стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.09.2002 N 568-р).

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

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

Метод капитализации земельной ренты

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

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

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

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

Метод остатка

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

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

Метод предполагаемого использования

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

Метод подходит для незастроенных участков.

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

Вывод

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

Таким образом, в настоящей оценке применяются только сравнительный подход.

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

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

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

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

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

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

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

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

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

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

Наиболее эффективное использование участка как свободного

Законодательно разрешенное использование

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

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

Физически осуществимые варианты использования

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

Финансово обоснованный вариант использования, обеспечивающий наивысшую стоимость или доходность недвижимости

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

Заключение

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

14. Расчет рыночной (справедливой) стоимости сравнительным подходом

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

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

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

Сравнительный (рыночный подход) может быть реализован двумя методами:

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

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

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

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

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

14.1. Выбор объектов-аналогов

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

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

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

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

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

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

К характеристикам сделок относятся:

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

Насколько стало известно оценщику из привлеченных источников информации, см. список объектов-аналогов, все исследованные аналоги реализованы (предлагаются) на типичных условиях современного

рынка недвижимости: на собственные средства, расчет деньгами, публичная оферта. Поэтому данные характеристики сделок не являются элементами сравнения в данном отчете.

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

- **местоположение и окружение:** Единиц сравнения для такого элемента сравнения, как место расположения и окружение, не существует, сложно также выражать эти характеристики в баллах, поскольку при этом вносится значительная доля субъективизма. Поэтому важно подобрать аналоги, расположенные в сходных территориях и окружении, для чего нужно хорошо знать город и провести тщательный анализ.

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

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

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

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

Все предложения актуальны на дату оценки.

Таблица 13 **Предложения по продаже земельных участков для строительства жилой застройки в Лаишевском районе**

№п/п	Текст объявления	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость земельного участка, руб.	Стоимость руб./кв.м.
1	Продам земельный участок рядом с. Сокуры Лаишевского района 64га. Участок ровный. Электричество рядом проходит. Удобные подъездные пути. Назначение- для жилой застройки. В собственности. 89050248106	РТ, Лаишевский муниципальный район, с.Сокуры	640 000	580 000 000	906
2	Прекрасный участок земли под застройку с разрешением на строительство, площадь 81,2542га. Недалеко от п.Столбища. Удобно добраться. Документы все готовы, собственность. Коммуникации рядом. 89178862033	РТ, Лаишевский муниципальный район, п.Столбища.	812 542	700 000 000	861
3	Продается земельный участок в экологически чистом районе в пригороде г. Казани - п.Песчаные Ковали. Разрешенное использование – индивидуальное жилищное строительство, в собственности. Площадь участка 54,3796 Га. Небольшая удаленность от г. Казани - 10 км. Идеален для строительства коттеджного поселка. Есть варианты планировки застройки. Рельеф ровный. Асфальт до участка. Газ по границе участка. Реальному покупателю торг. +79587203208	РТ, Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение, с Песчаные Ковали	543 796	500 000 000	919
4	Продается земельный участок в Лаишевском районе, п.Никольское. Общая площадь 73,5286 ГА. Разрешенное использование: под индивидуальную жилую застройку. Экологически чистый район. Удачное место для инвестиций или постройки загородного поселка! Газ и электричество в 400 метрах. Можно рассматривать вариант выдела нескольких участков. Документы на руках, звоните. 89625637014	РТ, Лаишевский муниципальный район, с. Никольское	735 286	700 000 000	952
5	Участок под коттеджный поселок, живописное место, экологически чистый район, в 2017 включен в черту пос. Столбище (ИЖС) Разрешенное использование ижс. Дорога вблизи границ участка. Рассрочка. Возможен обмен коммерческую недвижимость в городе Казани. Собственник Коммуникации недалеко от участка находятся 89600425655	РТ, Лаишевский муниципальный район, с.Столбище	614 879	550 000 000	894

Таблица 14 **Предложения по продаже земельных участков для строительства жилой застройки в Лаишевском районе**

№п/п	Дата продажи	Права на земельный участок	Категория земельного участка	Назначение	Коммуникации	Источник информации
1	Май 22	Собственность	земли населенных пунктов	под строительство коттеджного поселка	рядом	https://tatarstan.kupiprodai.ru/realty/kazan_zemlya_zemli_naselennykh_punktov_pod_stroitelstvo_kottedzhnogo_poselka_64ga_4377607
2	Май 22	Собственность	земли населенных пунктов	под строительство коттеджного поселка	рядом	https://tatarstan.kupiprodai.ru/realty/kazan_zemlya_prodam_zemelnyy_uchastok_4375057
3	Май 22	Собственность	земли населенных пунктов	под строительство коттеджного поселка	рядом	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/224546581/
4	Май 22	Собственность	земли населенных пунктов	под строительство коттеджного поселка	рядом	https://tatarstan.kupiprodai.ru/realty/kazan_zemlya_prodaetsya_zemelnyy_uchastok_v_laishevskom_rayone_pnikolskoe_4374373
5	Май 22	Собственность	земли населенных пунктов	под строительство коттеджного поселка	рядом	https://tatarstan.kupiprodai.ru/realty/kazan_zemlya_prodam_zemelnyy_uchastok_4379188

14.3. Выбор единиц сравнения

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

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

14.4. Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов

Определение величины поправок и расчет стоимости.

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

Таблица 15

Описание корректировок

1. Условия продажи (Совершенная сделка или предложение)

Корректировка подразумевала снижение цены аналога на 19,4% по данным Справочника оценщика недвижимости-2020». «Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2020г., табл.120

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 120

Скидки на цены предложений на неактивном рынке. 2. Земельные участки под офисно-торговую застройку				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	—	—	—
2	Санкт-Петербург	—	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	15,0%	10,6%	19,4%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	—	—	—
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	15,4%	9,0%	21,7%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	15,0%	9,1%	20,9%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	15,4%	10,1%	20,7%

2. Дата продажи

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

3. Переданные имущественные права

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

4. Назначение

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

5. Местоположение, престижность

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

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

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

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

Таблица 14

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

79

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

При определении поправки на местоположение, оценщик отнес населенные пункты, находящие в черте города с.Песчаные Ковали, с.Столбище, с.Большие Кабаны и с.Малые Кабаны, с.Никольское, д.Тарлыши, с.Сокуры к первой группе, так как расположены в черте г.Казани.

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

Матрицы коэффициентов

Таблица 16

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

Таблица 17

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

Таблица 18

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

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

Таблица 16 **Краткая характеристика зоны окружения земельных участков**

	Наименование	Местоположение	Экономический потенциал	Социальная сфера	Транспортная инфраструктура
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 663 715 кв.м., кадастровый номер 16:24:160304 :131; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с.Малые Кабаны	В одном километре к северу от участка проходит автомобильная дорога Р-239 Казань-Оренбург. По восточной границе участок прилегает к с. Малые Кабаны. Южная граница прилегает Общественно-деловому центру проектируемого инфраструктурного комплекса Smart City Kazan. По восточной границе будет проходить участок проектируемой автомобильной дороги, соединяющий комплекс Smart City Kazan с а/м дорогой Р-239.	Высокий экономический потенциал в связи с влиянием Казанской городской агломерации. Перспективное развитие на основе точек роста «Kazan Smart City» и ОЭЗ «Иннополис»	Развитая сеть объектов рекреации. Развитие поселков малоэтажной жилой застройки с необходимой социальной инфраструктурой для компактного проживания. Существующая социальная инфраструктура в с.Малые Кабаны. Перспективное развитие социальной инфраструктуры Kazan Smart City. Является приоритетным местом расселения населения, ведущего экономическую деятельность в г.Казань, благодаря высокому экологическому потенциалу местности.	Наличие аэропортового комплекса в 10 км от участка. Развитая дорожная сетей, включающая дороги федерального (Р-239) и регионального значения. Перспектива расширения дорожного комплекса путем продолжения транспортного кольца вокруг г.Казань со строительством моста через р.Волга. Перспективное развитие дорожной сети в связи со строительством инфраструктурного комплекса Smart City Kazan. Наличие ветки железнодорожного транспорта в полутора километрах от участка.
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 930 679 кв.м., кадастровый номер 16:24:160304:128; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный р-н, Большекабанское сельское поселение, с.Малые Кабаны	В одном километре к северу от участка проходит автомобильная дорога Р-239 Казань-Оренбург. По восточной границе участок прилегает к с. Малые Кабаны. Южная граница прилегает Общественно-деловому центру проектируемого инфраструктурного комплекса Smart City Kazan. По восточной границе будет проходить участок проектируемой автомобильной дороги, соединяющий комплекс Smart City Kazan с а/м дорогой Р-239.	Высокий экономический потенциал в связи с влиянием Казанской городской агломерации. Перспективное развитие на основе точек роста «Kazan Smart City» и ОЭЗ «Иннополис»	Развитая сеть объектов рекреации. Развитие поселков малоэтажной жилой застройки с необходимой социальной инфраструктурой для компактного проживания. Существующая социальная инфраструктура в с.Малые Кабаны. Перспективное развитие социальной инфраструктуры Kazan Smart City. Является приоритетным местом расселения населения, ведущего экономическую деятельность в г.Казань, благодаря высокому экологическому потенциалу местности.	Наличие аэропортового комплекса в 10 км от участка. Развитая дорожная сетей, включающая дороги федерального (Р-239) и регионального значения. Перспектива расширения дорожного комплекса путем продолжения транспортного кольца вокруг г.Казань со строительством моста через р.Волга. Перспективное развитие дорожной сети в связи со строительством инфраструктурного комплекса Smart City Kazan. Наличие ветки железнодорожного транспорта в полутора километрах от участка.

	Наименование	Местоположение	Экономический потенциал	Социальная сфера	Транспортная инфраструктура
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 230 982 кв.м. кадастровый номер 16:24:150301 :440; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище	Земельный участок расположен между с.Столбище и с.Песчаные Ковали. По южной границе проходит автомобильная дорога, соединяющая Матюшинский тракт и Р-244.	Высокий экономический потенциал в связи с влиянием Казанской городской агломерации. Наличие потенциала в развитии логистического комплекса, обусловленного наличием инфраструктурных объектов. Перспективное развитие на основе точек роста «Kazan Smart City» и «Иннополис» Доступ к широкому рынку сбыта г.Казань. Наличие трудовых ресурсов широкого уровня квалификации и профессиональной ориентированности. Доступ в рынок банковского капитала. Концентрация потенциала НИОКР на основе научных институтов г.Казань	Развитая сеть объектов рекреации. Развитие поселков малоэтажной жилой застройки с необходимой социальной инфраструктурой для компактного проживания. Существующая социальная инфраструктура в с.Столбище. Перспективное развитие социальной инфраструктуры Kazan Smart City. Является приоритетным местом расселения населения, ведущего экономическую деятельность в г.Казань, благодаря высокому экологическому потенциалу местности.	Наличие аэропортового комплекса в 9 км от участка. Развитая дорожная сеть, включающая дороги федерального и регионального значения. Перспектива расширения дорожного комплекса путем продолжения транспортного кольца вокруг г.Казань со строительством моста через р.Волга. Наличие ветки железнодорожного транспорта в 4 км от участка.
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 713 902 кв.м. кадастровый номер 16:24:150301 :441; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище	Земельный участок расположен между с.Столбище и с.Песчаные Ковали. По южной границе проходит автомобильная дорога, соединяющая Матюшинский тракт и Р-244.	Высокий экономический потенциал в связи с влиянием Казанской городской агломерации. Наличие потенциала в развитии логистического комплекса, обусловленного наличием инфраструктурных объектов. Перспективное развитие на основе точек роста «Kazan Smart City» и «Иннополис» Доступ к широкому рынку сбыта г.Казань. Наличие трудовых ресурсов широкого уровня квалификации и профессиональной ориентированности. Доступ в рынок банковского капитала. Концентрация потенциала НИОКР на основе научных институтов г.Казань	Развитая сеть объектов рекреации. Развитие поселков малоэтажной жилой застройки с необходимой социальной инфраструктурой для компактного проживания. Существующая социальная инфраструктура в с.Столбище. Перспективное развитие социальной инфраструктуры Kazan Smart City. Является приоритетным местом расселения населения, ведущего экономическую деятельность в г.Казань, благодаря высокому экологическому потенциалу местности.	Наличие аэропортового комплекса в 9 км от участка. Развитая дорожная сеть, включающая дороги федерального и регионального значения. Перспектива расширения дорожного комплекса путем продолжения транспортного кольца вокруг г.Казань со строительством моста через р.Волга. Наличие ветки железнодорожного транспорта в 4 км от участка.

	Наименование	Местоположение	Экономический потенциал	Социальная сфера	Транспортная инфраструктура
5	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	В 6 км от северной границы находится с.Орёл. В 5 км от восточной границы находится с.Никольское. В 5 км от южной границы находится с.Новая Поляна. В 1,5 км от западной границы находится левый берег р. Волга.	Высокий экономический потенциал в связи с влиянием Казанской городской агломерации. Перспективное развитие на основе точек роста «Kazan Smart City» и «Иннополис»	Развитая сеть объектов рекреации. В 1,5 км от западной границы участка находится левый берег р.Волга. Развитие поселков малозатяжной жилой застройки с необходимой социальной инфраструктурой для компактного проживания. Является приоритетным местом расселения населения, ведущего экономическую деятельность в г.Казань, благодаря высокому экологическому потенциалу местности.	Перспектива расширения дорожного комплекса путем продолжения транспортного кольца вокруг г.Казань со строительством моста через р.Волга.
6	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	В 6 км от северной границы находится с.Орёл. В 5 км от восточной границы находится с.Никольское. В 5 км от южной границы находится с.Новая Поляна. В 1,5 км от западной границы находится левый берег р. Волга.	Высокий экономический потенциал в связи с влиянием Казанской городской агломерации. Перспективное развитие на основе точек роста «Kazan Smart City» и «Иннополис»	Развитая сеть объектов рекреации. В 1,5 км от западной границы участка находится левый берег р.Волга. Развитие поселков малозатяжной жилой застройки с необходимой социальной инфраструктурой для компактного проживания. Является приоритетным местом расселения населения, ведущего экономическую деятельность в г.Казань, благодаря высокому экологическому потенциалу местности.	Перспектива расширения дорожного комплекса путем продолжения транспортного кольца вокруг г.Казань со строительством моста через р.Волга.
7	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	В 6 км от северной границы находится с.Орёл. В 5 км от восточной границы находится с.Никольское. В 5 км от южной границы находится с.Новая Поляна. В 1,5 км от западной границы находится левый берег р. Волга.	Высокий экономический потенциал в связи с влиянием Казанской городской агломерации. Перспективное развитие на основе точек роста «Kazan Smart City» и «Иннополис»	Развитая сеть объектов рекреации. В 1,5 км от западной границы участка находится левый берег р.Волга. Развитие поселков малозатяжной жилой застройки с необходимой социальной инфраструктурой для компактного проживания. Является приоритетным местом расселения населения, ведущего экономическую деятельность в г.Казань, благодаря высокому экологическому потенциалу местности.	Перспектива расширения дорожного комплекса путем продолжения транспортного кольца вокруг г.Казань со строительством моста через р.Волга.
8	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	В 6 км от северной границы находится с.Орёл. В 5 км от восточной границы находится с.Никольское. В 5 км от южной границы находится с.Новая Поляна. В 1,5 км от западной границы находится левый берег р. Волга.	Высокий экономический потенциал в связи с влиянием Казанской городской агломерации. Перспективное развитие на основе точек роста «Kazan Smart City» и «Иннополис»	Развитая сеть объектов рекреации. В 1,5 км от западной границы участка находится левый берег р.Волга. Развитие поселков малозатяжной жилой застройки с необходимой социальной инфраструктурой для компактного проживания. Является приоритетным местом расселения населения, ведущего экономическую деятельность в г.Казань, благодаря высокому экологическому потенциалу местности.	Перспектива расширения дорожного комплекса путем продолжения транспортного кольца вокруг г.Казань со строительством моста через р.Волга.

	Наименование	Местоположение	Экономический потенциал	Социальная сфера	Транспортная инфраструктура
9	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	Участок расположен между с.Усады и п.Вороновка. С восточной стороны располагается п.Мирный.	Высокий экономический потенциал в связи с влиянием Казанской городской агломерации. Перспективное развитие на основе точек роста «Kazan Smart City».	Развитая сеть объектов рекреации. Развитие поселков малоэтажной жилой застройки с необходимой социальной инфраструктурой для компактного проживания. В частности крупный проект по строительству коттеджного поселка «Ясная поляна». Является приоритетным местом расселения населения, ведущего экономическую деятельность в г.Казань, благодаря высокому экологическому потенциалу местности.	Наличие аэропортового комплекса. Развитая дорожная сетей, включающая дороги федерального и регионального значения. Перспектива расширения дорожного комплекса путем продолжения транспортного кольца вокруг г.Казань со строительством моста через р.Волга. Наличие ветки железнодорожного транспорта..
10	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	Участок расположен между с.Усады и п.Вороновка. С восточной стороны располагается п.Мирный.	Высокий экономический потенциал в связи с влиянием Казанской городской агломерации. Перспективное развитие на основе точек роста «Kazan Smart City».	Развитая сеть объектов рекреации. Развитие поселков малоэтажной жилой застройки с необходимой социальной инфраструктурой для компактного проживания. В частности крупный проект по строительству коттеджного поселка «Ясная поляна». Является приоритетным местом расселения населения, ведущего экономическую деятельность в г.Казань, благодаря высокому экологическому потенциалу местности.	Наличие аэропортового комплекса. Развитая дорожная сетей, включающая дороги федерального и регионального значения. Перспектива расширения дорожного комплекса путем продолжения транспортного кольца вокруг г.Казань со строительством моста через р.Волга. Наличие ветки железнодорожного транспорта..
11	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	Земельный участок расположен вдоль автомобильной дороги Р-239 Казань-Оренбург между населенными пунктами с.Большие Кабаны и с. Сокуры	Высокий экономический потенциал в связи с влиянием Казанской городской агломерации. Перспективное развитие на основе точек роста «Kazan Smart City» и «Иннополис»	Развитая сеть объектов рекреации. Развитие поселков малоэтажной жилой застройки с необходимой социальной инфраструктурой для компактного проживания. Существующая социальная инфраструктура в с.Большие Кабаны и с.Сокуры. Является приоритетным местом расселения населения, ведущего экономическую деятельность в г.Казань, благодаря высокому экологическому потенциалу местности.	Наличие аэропортового комплекса в 9 км от участка. Развитая дорожная сетей, включающая дороги федерального и регионального значения. Перспектива расширения дорожного комплекса путем продолжения транспортного кольца вокруг г.Казань со строительством моста через р.Волга.

	Наименование	Местоположение	Экономический потенциал	Социальная сфера	Транспортная инфраструктура
12	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 553 605 кв.м., кадастровый номер 16:24:160304:142; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с.Малые Кабаны	С северной стороны участок граничит с с.Малые Кабаны. По восточной границе проходит автомобильная дорога соединяющая трассу Р-239 с Международным аэропортом «Казань» В пятистах метрах от западной границы располагается Научно-образовательный центр проектируемого инфраструктурного комплекса Smart City Kazan.	Высокий экономический потенциал в связи с влиянием Казанской городской агломерации. Перспективное развитие на основе точек роста «Kazan Smart City» и ОЭЗ «Иннополис»	Развитая сеть объектов рекреации. Развитие поселков малоэтажной жилой застройки с необходимой социальной инфраструктурой для компактного проживания. Существующая социальная инфраструктура в с.Малые Кабаны. Перспективное развитие социальной инфраструктуры Kazan Smart City. Является приоритетным местом расселения населения, ведущего экономическую деятельность в г.Казань, благодаря высокому экологическому потенциалу местности.	Наличие аэропортового комплекса в 4 км от участка. Развитая дорожная сетей, включающая дороги федерального (Р-239) и регионального значения. Перспектива расширения дорожного комплекса путем продолжения транспортного кольца вокруг г.Казань со строительством моста через р.Волга. Перспективное развитие дорожной сети в связи со строительством инфраструктурного комплекса Smart City Kazan Наличие ветки железнодорожного транспорта в двух километрах от участка.
13	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для объектов жилой застройки, общая площадь 1 023 168 кв.м. , кадастровый номер 16:24:160303:277; адрес (местонахождение) объекта: Респ. Татарстан (Татарстан), р-н Лаишевский, с/пос. Большекабанское	С севера от участка располагается с.Большие Кабаны. По западной границе проходит автомобильная дорога соединяющая трассу Р-239 с Международным аэропортом «Казань» В четырех километрах от западной границы проходит участок проектируемой кольцевой автомобильной дороги вокруг г.Казани. В одном километре к югу от участка располагается Международный аэропорт «Казань»	Высокий экономический потенциал в связи с влиянием Казанской городской агломерации. Перспективное развитие на основе точек роста «Kazan Smart City» и ОЭЗ «Иннополис»	Развитая сеть объектов рекреации. Развитие поселков малоэтажной жилой застройки с необходимой социальной инфраструктурой для компактного проживания. Существующая социальная инфраструктура в с.Большие Кабаны. Перспективное развитие социальной инфраструктуры Kazan Smart City. Является приоритетным местом расселения населения, ведущего экономическую деятельность в г.Казань, благодаря высокому экологическому потенциалу местности.	Наличие аэропортового комплекса в 1 км от участка. Развитая дорожная сетей, включающая дороги федерального (Р-239) и регионального значения. Перспектива расширения дорожного комплекса путем продолжения транспортного кольца вокруг г.Казань со строительством моста через р.Волга. Перспективное развитие дорожной сети в связи со строительством инфраструктурного комплекса Smart City Kazan Наличие ветки железнодорожного транспорта в одном километре от участка.
14	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 146 908 кв.м., кадастровый номер 16:24:160304:154; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан , Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение	С северной стороны участок граничит с с.Малые Кабаны. В пятистах метрах от южной границы располагается Научно-образовательный центр проектируемого инфраструктурного комплекса Smart City Kazan.	Высокий экономический потенциал в связи с влиянием Казанской городской агломерации. Перспективное развитие на основе точек роста «Kazan Smart City» и ОЭЗ «Иннополис»	Развитая сеть объектов рекреации. Развитие поселков малоэтажной жилой застройки с необходимой социальной инфраструктурой для компактного проживания. Существующая социальная инфраструктура в с.Малые Кабаны. Перспективное развитие социальной инфраструктуры Kazan Smart City. Является приоритетным местом расселения населения, ведущего экономическую деятельность в г.Казань, благодаря высокому экологическому потенциалу местности.	Наличие аэропортового комплекса в 6 км от участка. Перспектива расширения дорожного комплекса путем продолжения транспортного кольца вокруг г.Казань со строительством моста через р.Волга. Перспективное развитие дорожной сети в связи со строительством инфраструктурного комплекса Smart City Kazan Наличие ветки железнодорожного транспорта в одном километре от участка.

	Наименование	Местоположение	Экономический потенциал	Социальная сфера	Транспортная инфраструктура
15	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 809 799 кв.м., кадастровый номер 16:24:000000:697; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный р-н, Большекабанское сельское поселение, с.Большие Кабаны	С севера от участка располагается с.Большие Кабаны. По западной границе проходит автомобильная дорога соединяющая трассу Р-239 с Международным аэропортом «Казань» В четырех километрах от западной границы проходит участок проектируемой кольцевой автомобильной дороги вокруг г.Казань. В трех километрах к югу от участка располагается Международный аэропорт «Казань»	Высокий экономический потенциал в связи с влиянием Казанской городской агломерации. Перспективное развитие на основе точек роста «Kazan Smart City» и ОЭЗ «Иннополис»	Развитая сеть объектов рекреации. Развитие поселков малоэтажной жилой застройки с необходимой социальной инфраструктурой для компактного проживания. Существующая социальная инфраструктура в с.Большие Кабаны. Перспективное развитие социальной инфраструктуры Kazan Smart City. Является приоритетным местом расселения населения, ведущего экономическую деятельность в г.Казань, благодаря высокому экологическому потенциалу местности.	Наличие аэропортового комплекса в 3 км от участка. Развитая дорожная сетей, включающая дороги федерального (Р-239) и регионального значения. Перспектива расширения дорожного комплекса путем продолжения транспортного кольца вокруг г.Казань со строительством моста через р.Волга. Перспективное развитие дорожной сети в связи со строительством инфраструктурного комплекса Smart City Kazan Наличие ветки железнодорожного транспорта в трех километрах от участка.
16	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищной застройки, общая площадь 585 545 кв.м., кадастровый номер 16:24:160304:155; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Лаишевский муниципальный, Столбищенское сельское поселение, с.Столбиче	С северной стороны участка располагается с.Габишево. В одном километре от восточной стороны участка проходит автомобильная дорога соединяющая трассу Р-239 с Международным аэропортом «Казань» С запада от участка располагается Научно-образовательный центр проектируемого инфраструктурного комплекса Smart City Kazan.	Высокий экономический потенциал в связи с влиянием Казанской городской агломерации. Перспективное развитие на основе точек роста «Kazan Smart City» и ОЭЗ «Иннополис»	Развитая сеть объектов рекреации. Развитие поселков малоэтажной жилой застройки с необходимой социальной инфраструктурой для компактного проживания. Существующая социальная инфраструктура в с.Малые Кабаны. Перспективное развитие социальной инфраструктуры Kazan Smart City. Является приоритетным местом расселения населения, ведущего экономическую деятельность в г.Казань, благодаря высокому экологическому потенциалу местности	Наличие аэропортового комплекса в 5 км от участка. Развитая дорожная сетей, включающая дороги федерального (Р-239) и регионального значения. Перспектива расширения дорожного комплекса путем продолжения транспортного кольца вокруг г.Казань со строительством моста через р.Волга. Перспективное развитие дорожной сети в связи со строительством инфраструктурного комплекса Smart City Kazan Наличие ветки железнодорожного транспорта в пятистах метрах от участка.
17	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	С севера от участка располагается с.Габишево. По западной границе земельного участка проходит автомобильная дорога между с.Габишево и с.Орёл	Высокий экономический потенциал в связи с влиянием Казанской городской агломерации. Перспективное развитие на основе точек роста «Kazan Smart City» и «Иннополис»	Развитая сеть объектов рекреации. Лесопарковая зона с восточной стороны земельного участка. В 7 км от западной границы участка находится левый берег р.Волга. Развитие поселков малоэтажной жилой застройки с необходимой социальной инфраструктурой для компактного проживания. В частности крупный проект по строительству коттеджного поселка «Ясная поляна». Является приоритетным местом расселения населения, ведущего экономическую деятельность в г.Казань, благодаря высокому экологическому потенциалу местности.	Наличие аэропортового комплекса в 18 км от участка. Развитая дорожная сетей, включающая дороги федерального и регионального значения. Перспектива расширения дорожного комплекса путем продолжения транспортного кольца вокруг г.Казань со строительством моста через р.Волга.
18	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для	По северной границе участка проходит автомобильная дорога между с.Габишево и с.Матюшино.	Высокий экономический потенциал в связи с влиянием Казанской городской	Развитая сеть объектов рекреации. В 7 км от западной границы участка находится левый берег р.Волга.	Наличие аэропортового комплекса в 17 км от участка. Развитая дорожная сетей, включающая дороги федерального и регионального значения.

	Наименование	Местоположение	Экономический потенциал	Социальная сфера	Транспортная инфраструктура
	жилищного строительства, общая площадь 905 668 кв.м., кадастровый номер 16:24:090704:223; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный р-н, Песчано-Ковалинское сельское, с.Песчаные Ковали, уч.9	С восточной стороны располагается с.Габишево. По западной границе земельного участка проходит автомобильная дорога между с.Габишево и с.Орёл	агломерации. Перспективное развитие на основе точек роста «Kazan Smart City» и «Иннополис»	Развитие поселков малозэтажной жилой застройки с необходимой социальной инфраструктурой для компактного проживания. В частности крупный проект по строительству коттеджного поселка «Ясная поляна». Является приоритетным местом расселения населения, ведущего экономическую деятельность в г.Казань, благодаря высокому экологическому потенциалу местности.	Перспектива расширения дорожного комплекса путем продолжения транспортного кольца вокруг г.Казань со строительством моста через р.Волга.
19	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	В 6 км от северной границы находится с.Орёл. В 5 км от восточной границы находится с.Никольское. В 5 км от южной границы находится с.Новая Поляна. В 1,5 км от западной границы находится левый берег р. Волга.	Высокий экономический потенциал в связи с влиянием Казанской городской агломерации. Перспективное развитие на основе точек роста «Kazan Smart City» и «Иннополис»	Развитая сеть объектов рекреации. В 1,5 км от западной границы участка находится левый берег р.Волга. Развитие поселков малозэтажной жилой застройки с необходимой социальной инфраструктурой для компактного проживания. Является приоритетным местом расселения населения, ведущего экономическую деятельность в г.Казань, благодаря высокому экологическому потенциалу местности.	Перспектива расширения дорожного комплекса путем продолжения транспортного кольца вокруг г.Казань со строительством моста через р.Волга.
20	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	В 6 км от северной границы находится с.Орёл. В 5 км от восточной границы находится с.Никольское. В 5 км от южной границы находится с.Новая Поляна. В 1,5 км от западной границы находится левый берег р. Волга.	Высокий экономический потенциал в связи с влиянием Казанской городской агломерации. Перспективное развитие на основе точек роста «Kazan Smart City» и «Иннополис»	Развитая сеть объектов рекреации. В 1,5 км от западной границы участка находится левый берег р.Волга. Развитие поселков малозэтажной жилой застройки с необходимой социальной инфраструктурой для компактного проживания. Является приоритетным местом расселения населения, ведущего экономическую деятельность в г.Казань, благодаря высокому экологическому потенциалу местности.	Перспектива расширения дорожного комплекса путем продолжения транспортного кольца вокруг г.Казань со строительством моста через р.Волга.
21	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: организация сельскохозяйственного производства, общая площадь 91 000 кв.м., кадастровый номер: 16:20:111001:158; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Зеленодольский р-н, сп Айшинское	Земельный участок расположен между г.Зеленодольск и с.Айша. По южной границе участка проходит участок автомобильной дороги А-295(Йошкар-Ола - М7 «Волга»)	Высокий экономический потенциал в связи с влиянием Казанской городской агломерации. Наличие крупных промышленных объектов федерального уровня	Доступ к социальным инфраструктурным объектам г.Зеленодольск и г.Казань. Привлекательный туристический-рекреационный потенциал ввиду высокой доли земель лесного фонда и доступа к крупным водным объектам. Развитие территорий индивидуальной жилищной застройки. Входит в состав Казанской групповой системы расселения с перспективой входа в состав Казанской городской агломерации.	Развитая дорожная сетей, включающая дороги федерального и регионального значения. Через район проходят две федеральные ветки железных дорог. Перспектива строительства ВСМ «Москва-Н.Новгород-Казань»

	Наименование	Местоположение	Экономический потенциал	Социальная сфера	Транспортная инфраструктура
22	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	С северной стороны участка располагается с.Столбище. В пятистах метрах от южной стороны участка проходит автомобильная дорога, соединяющая Матюшинский тракт и Р-244.	Высокий экономический потенциал в связи с влиянием Казанской городской агломерации. Перспективное развитие на основе точек роста «Kazan Smart City» и ОЭЗ «Иннополис»	Развитая сеть объектов рекреации. Развитие поселков малоэтажной жилой застройки с необходимой социальной инфраструктурой для компактного проживания. Существующая социальная инфраструктура в с.Малые Кабаны. Перспективное развитие социальной инфраструктуры Kazan Smart City. Является приоритетным местом расселения населения, ведущего экономическую деятельность в г.Казань, благодаря высокому экологическому потенциалу местности.	Наличие аэропортового комплекса в 5 км от участка. Развитая дорожная сеть, включающая дороги федерального (Р-239) и регионального значения. Перспектива расширения дорожного комплекса путем продолжения транспортного кольца вокруг г.Казань со строительством моста через р.Волга. Перспективное развитие дорожной сети в связи со строительством инфраструктурного комплекса Smart City Kazan. Наличие ветки железнодорожного транспорта в 1,5 км от участка.
23	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 536 382 кв.м., кадастровый номер 16:18:060301:432; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Бехтеревское сельское поселение	По северной границе участок прилегает к с.Бехтерево. В 2,5 км от западной границы располагается ОЭЗ «Алабуга». По южной границе участка проходит участок автомобильной дороги М7 «Волга».	Близкое расположение к ОЭЗ ППТ «Алабуга» дает широкие возможности для расселения трудовых ресурсов.	Наличие рекреационных зон вблизи водных объектов	Развитая дорожная сеть, включающая дороги федерального и регионального значения. Наличие железнодорожной ветки промышленного назначения.
24	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 328 000 кв.м., кадастровый номер 16:15:090401:470; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Кураловское сельское поселение	Земельный участок располагается между населенными пунктами с.Куралово и с.Русское Бурнашево. По западной границе участка проходит автомобильная дорога, соединяющая трассы М7 и Р-241.	Входит в состав Казанской групповой системы расселения. В непосредственной близости находится ОЭЗ «Иннополис», являющаяся точкой притяжения трудовых ресурсов.	Высокий уровень обеспеченности объектами социального назначения	
25	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 328 000 кв.м., кадастровый номер 16:15:090401:471; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Кураловское сельское поселение	Земельный участок располагается между населенными пунктами с.Куралово и с.Русское Бурнашево. По западной границе участка проходит автомобильная дорога, соединяющая трассы М7 и Р-241.	Входит в состав Казанской групповой системы расселения. В непосредственной близости находится ОЭЗ «Иннополис», являющаяся точкой притяжения трудовых ресурсов.	Высокий уровень обеспеченности объектами социального назначения	

	Наименование	Местоположение	Экономический потенциал	Социальная сфера	Транспортная инфраструктура
26	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 410 000 кв.м., кадастровый номер 16:15:090401:472; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный р-н, Кураловское сельское поселение	Земельный участок располагается между населенными пунктами с.Куралово и с.Русское Бурнашево. По западной границе участка проходит автомобильная дорога, соединяющая трассы М7 и Р-241.	Входит в состав Казанской групповой системы расселения. В непосредственной близости находится ОЭЗ «Иннополис», являющаяся точкой притяжения трудовых ресурсов.	Высокий уровень обеспеченности объектами социального назначения	Развитая дорожная сеть, включающая дороги федерального и регионального значения. Наличие железнодорожной ветки промышленного назначения.
27	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, 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	С севера от участка располагается с.Габишево. По западной границе земельного участка проходит автомобильная дорога между с.Габишево и с.Орёл	Высокий экономический потенциал в связи с влиянием Казанской городской агломерации. Перспективное развитие на основе точек роста «Kazan Smart City» и «Иннополис»	Развитая сеть объектов рекреации. Лесопарковая зона с северной и южной стороны земельного участка. В 4 км от западной границы участка находится левый берег р.Волга. Развитие поселков малоэтажной жилой застройки с необходимой социальной инфраструктурой для компактного проживания. В частности крупный проект по строительству коттеджного поселка «Ясная поляна». Является приоритетным местом расселения населения, ведущего экономическую деятельность в г.Казань, благодаря высокому экологическому потенциалу местности.	Наличие аэропортового комплекса в 20 км от участка. Развитая дорожная сеть, включающая дороги федерального и регионального значения. Перспектива расширения дорожного комплекса путем продолжения транспортного кольца вокруг г.Казань со строительством моста через р.Волга.
28	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 2 737 606 кв.м., кадастровый номер 16:24:090704:367; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение	С севера от участка располагается с.Габишево. По западной границе земельного участка проходит автомобильная дорога между с.Габишево и с.Орёл	Высокий экономический потенциал в связи с влиянием Казанской городской агломерации. Перспективное развитие на основе точек роста «Kazan Smart City» и «Иннополис»	Развитая сеть объектов рекреации. Лесопарковая зона с северной и южной стороны земельного участка. В 4 км от западной границы участка находится левый берег р.Волга. Развитие поселков малоэтажной жилой застройки с необходимой социальной инфраструктурой для компактного проживания. В частности крупный проект по строительству коттеджного поселка «Ясная поляна». Является приоритетным местом расселения населения, ведущего экономическую деятельность в г.Казань, благодаря высокому экологическому потенциалу местности.	Наличие аэропортового комплекса в 20 км от участка. Развитая дорожная сеть, включающая дороги федерального и регионального значения. Перспектива расширения дорожного комплекса путем продолжения транспортного кольца вокруг г.Казань со строительством моста через р.Волга.

	Наименование	Местоположение	Экономический потенциал	Социальная сфера	Транспортная инфраструктура
29	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 27 145 кв.м. кадастровый номер 16:24:160304 :130; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение	По северной границе участка проходит автомобильная дорога Р-239 Казань-Оренбург. По южной границе участок прилегает к с. Малые Кабаны. В одном километре от западной границы будет проходить участок проектируемой автомобильной дороги, соединяющий комплекс Smart City Kazan с а/м дорогой Р-239. В пятистах метрах от восточной границы проходит автомобильная дорога, соединяющая Р-239 с Международным аэропортом «Казань».	Высокий экономический потенциал в связи с влиянием Казанской городской агломерации. Наличие потенциала в развитии логистического комплекса, обусловленного наличием инфраструктурных объектов. Перспективное развитие на основе точек роста «Kazan Smart City» и «Иннополис» Доступ к широкому рынку сбыта г.Казань. Наличие трудовых ресурсов широкого уровня квалификации и профессиональной ориентированности. Доступ в рынок банковского капитала. Концентрация потенциала НИОКР на основе научных институтов г.Казань.	-	Наличие аэропортового комплекса в 9 км от участка. Развитая дорожная сетей, включающая дороги федерального и регионального значения. Перспектива расширения дорожного комплекса путем продолжения транспортного кольца вокруг г.Казань со строительством моста через р.Волга. Наличие ветки железнодорожного транспорта в 4 км от участка.
30	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 101 741 кв.м. кадастровый номер 16:24:160304 :129; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение	По северной границе участка проходит автомобильная дорога Р-239 Казань-Оренбург. По южной границе участок прилегает к с. Малые Кабаны. В одном километре от западной границы будет проходить участок проектируемой автомобильной дороги, соединяющий комплекс Smart City Kazan с а/м дорогой Р-239. В пятистах метрах от восточной границы проходит автомобильная дорога, соединяющая Р-239 с Международным аэропортом «Казань».	Высокий экономический потенциал в связи с влиянием Казанской городской агломерации. Наличие потенциала в развитии логистического комплекса, обусловленного наличием инфраструктурных объектов. Перспективное развитие на основе точек роста «Kazan Smart City» и «Иннополис» Доступ к широкому рынку сбыта г.Казань. Наличие трудовых ресурсов широкого уровня квалификации и профессиональной ориентированности. Доступ в рынок банковского капитала. Концентрация потенциала НИОКР на основе научных институтов г.Казань.	-	Наличие аэропортового комплекса в 9 км от участка. Развитая дорожная сетей, включающая дороги федерального и регионального значения. Перспектива расширения дорожного комплекса путем продолжения транспортного кольца вокруг г.Казань со строительством моста через р.Волга. Наличие ветки железнодорожного транспорта в 4 км от участка.

	Наименование	Местоположение	Экономический потенциал	Социальная сфера	Транспортная инфраструктура
31	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	Земельный участок расположен между с.Столбище и с.Песчаные Ковали. По южной границе проходит автомобильная дорога, соединяющая Матюшинский тракт и Р-244.	Высокий экономический потенциал в связи с влиянием Казанской городской агломерации. Наличие потенциала в развитии логистического комплекса, обусловленного наличием инфраструктурных объектов. Перспективное развитие на основе точек роста «Kazan Smart City» и «Иннополис» Доступ к широкому рынку сбыта г.Казань. Наличие трудовых ресурсов широкого уровня квалификации и профессиональной ориентированности. Доступ в рынок банковского капитала. Концентрация потенциала НИОКР на основе научных институтов г.Казань.		Наличие аэропортового комплекса в 9 км от участка. Развитая дорожная сетей, включающая дороги федерального и регионального значения. Участок расположен в пределах полосы отвода и придорожной полосы автомобильной дороги общего пользования регионального значения Республики Татарстан «Казань-Боровое Матюшино» Песчаные Ковали-«Столбище-Атабаево» на 6 км + 040 м (слева) из земель сельскохозяйственного назначения в земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Развитая дорожная сетей, включающая дороги федерального и регионального значения. Перспектива расширения дорожного комплекса путем продолжения транспортного кольца вокруг г.Казань со строительством моста через р.Волга. Наличие ветки железнодорожного транспорта в 4 км от участка.
32	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	Земельный участок расположен вдоль проектируемой кольцевой автомобильной дороги вокруг г.Казань..	Высокий экономический потенциал в связи с влиянием Казанской городской агломерации. Наличие потенциала в развитии логистического комплекса, обусловленного наличием инфраструктурных объектов. Перспективное развитие на основе точек роста «Kazan Smart City» и «Иннополис» Доступ к широкому рынку сбыта г.Казань. Наличие трудовых ресурсов широкого уровня квалификации и профессиональной ориентированности. Доступ в рынок банковского капитала. Концентрация потенциала НИОКР на основе научных институтов г.Казань.		Наличие аэропортового комплекса в 9 км от участка. Развитая дорожная сетей, включающая дороги федерального и регионального значения. Перспектива расширения дорожного комплекса путем продолжения транспортного кольца вокруг г.Казань со строительством моста через р.Волга. Наличие ветки железнодорожного транспорта в 4 км от участка.
33	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Сельскохозяйственное	Основной массив земельного участка располагается в 1 км к востоку от Международного аэропорта «Казань».	Высокий экономический потенциал в связи с влиянием Казанской городской агломерации.		Наличие аэропортового комплекса в 1 км от участка. Развитая дорожная сетей, включающая дороги федерального и регионального значения. Перспектива расширения дорожного комплекса путем

	Наименование	Местоположение	Экономический потенциал	Социальная сфера	Транспортная инфраструктура
	производство, общая площадь 512 615 кв.м. кадастровый номер: 16:24:050801:2122; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение		Наличие потенциала в развитии логистического комплекса, обусловленного наличием инфраструктурных объектов. Перспективное развитие на основе точек роста «Kazan Smart City» и «Иннополис» Доступ к широкому рынку сбыта г.Казань. Наличие трудовых ресурсов широкого уровня квалификации и профессиональной ориентированности. Доступ в рынок банковского капитала. Концентрация потенциала НИОКР на основе научных институтов г.Казань.		продолжения транспортного кольца вокруг г.Казань со строительством моста через р.Волга. Наличие ветки железнодорожного транспорта в 1 км от участка.
34	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 9 632 кв.м.; кадастровый номер 16:24:150301:630; адрес объекта: Респ. Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение	Земельный участок расположен вдоль автомобильной дороги соединяющая трассу Р-239 с Международным аэропортом «Казань» и по южной границе примыкает к территории аэропортового комплекса.	Высокий экономический потенциал в связи с влиянием Казанской городской агломерации. Наличие потенциала в развитии логистического комплекса, обусловленного наличием инфраструктурных объектов. Перспективное развитие на основе точек роста «Kazan Smart City» и «Иннополис» Доступ к широкому рынку сбыта г.Казань. Наличие трудовых ресурсов широкого уровня квалификации и профессиональной ориентированности. Доступ в рынок банковского капитала. Концентрация потенциала НИОКР на основе научных институтов г.Казань		Наличие аэропортового комплекса. Участок расположен в пределах полосы отвода и придорожной полосы автомобильной дороги общего пользования, проходящей по территории Республики Татарстан: 1.«Подъезд к Аэропорту «Казань» на 5 км + 400 м (справа); Перспектива расширения дорожного комплекса путем продолжения транспортного кольца вокруг г.Казань со строительством моста через р.Волга. Наличие ветки железнодорожного транспорта.
35	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	Наличие аэропортового комплекса. Участок расположен в пределах полосы отвода и придорожной полосы автомобильной дороги общего пользования, проходящей по территории Республики Татарстан: 1.«Подъезд к Аэропорту «Казань»	Высокий экономический потенциал в связи с влиянием Казанской городской агломерации. Наличие потенциала в развитии логистического комплекса, обусловленного наличием инфраструктурных объектов.		Наличие аэропортового комплекса в 10 км от участка. Участок расположен в пределах полосы отвода и придорожной полосы автомобильной дороги общего пользования регионального значения Республики Татарстан «Столбище-Атабаево» на 4 км + 300 м (справа) Развитая дорожная сеть, включающая дороги федерального и регионального значения. Перспектива расширения дорожного комплекса путем

	Наименование	Местоположение	Экономический потенциал	Социальная сфера	Транспортная инфраструктура
	(Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение	на 5 км + 400 м (справа); Перспектива расширения дорожного комплекса путем продолжения транспортного кольца вокруг г.Казань со строительством моста через р.Волга. Наличие ветки железнодорожного транспорта.	Перспективное развитие на основе точек роста «Kazan Smart City» и «Иннополис» Доступ к широкому рынку сбыта г.Казань. Наличие трудовых ресурсов широкого уровня квалификации и профессиональной ориентированности. Доступ в рынок банковского капитала. Концентрация потенциала НИОКР на основе научных институтов г.Казань.		продолжения транспортного кольца вокруг г.Казань со строительством моста через р.Волга. Наличие ветки железнодорожного транспорта в 3 км от участка.
36	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, 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	Земельный участок располагается 3 км к северо-западу от г.Лаишево, что позволяет в перспективе развития опираться на существующую инфраструктуру.	Высокий экономический потенциал в связи с влиянием Казанской городской агломерации. Наличие потенциала в развитии логистического комплекса, обусловленного наличием инфраструктурных объектов. Перспективное развитие на основе точек роста «Kazan Smart City» и «Иннополис» Доступ к широкому рынку сбыта г.Казань. Наличие трудовых ресурсов широкого уровня квалификации и профессиональной ориентированности. Доступ к рынку банковского капитала. Концентрация потенциала НИОКР на основе научных институтов г.Казань.		Наличие аэропортового комплекса. Развитая дорожная сеть, включающая дороги федерального и регионального значения. Доступ к комплексу речного порта г.Лаишево, расположенному в 5 км от участка.

	Наименование	Местоположение	Экономический потенциал	Социальная сфера	Транспортная инфраструктура
37	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, 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	Земельный участок располагается 3 км к северо-западу от г.Лаишево, что позволяет в перспективе развития опираться на существующую инфраструктуру	Высокий экономический потенциал в связи с влиянием Казанской городской агломерации. Наличие потенциала в развитии логистического комплекса, обусловленного наличием инфраструктурных объектов. Перспективное развитие на основе точек роста «Kazan Smart City» и «Иннополис» Доступ к широкому рынку сбыта г.Казань. Наличие трудовых ресурсов широкого уровня квалификации и профессиональной ориентированности. Доступ к рынку банковского капитала. Концентрация потенциала НИОКР на основе научных институтов г.Казань		Наличие аэропортового комплекса. Развитая дорожная сетей, включающая дороги федерального и регионального значения. Доступ к комплексу речного порта г.Лаишево, расположенному в 5 км от участка.
38	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, 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	Земельный участок располагается 3 км к северо-западу от г.Лаишево, что позволяет в перспективе развития опираться на существующую инфраструктуру.	Высокий экономический потенциал в связи с влиянием Казанской городской агломерации. Наличие потенциала в развитии логистического комплекса, обусловленного наличием инфраструктурных объектов. Перспективное развитие на основе точек роста «Kazan Smart City» и «Иннополис» Доступ к широкому рынку сбыта г.Казань. Наличие трудовых ресурсов широкого уровня квалификации и профессиональной ориентированности. Доступ к рынку банковского капитала. Концентрация потенциала НИОКР на основе научных институтов г.Казань		Наличие аэропортового комплекса. Развитая дорожная сетей, включающая дороги федерального и регионального значения. Доступ к комплексу речного порта г.Лаишево, расположенному в 5 км от участка.

	Наименование	Местоположение	Экономический потенциал	Социальная сфера	Транспортная инфраструктура
39	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, 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	Земельный участок располагается 3 км к северо-западу от г.Лаишево, что позволяет в перспективе развития опираться на существующую инфраструктуру.	Высокий экономический потенциал в связи с влиянием Казанской городской агломерации. Наличие потенциала в развитии логистического комплекса, обусловленного наличием инфраструктурных объектов. Перспективное развитие на основе точек роста «Kazan Smart City» и «Иннополис» Доступ к широкому рынку сбыта г.Казань. Наличие трудовых ресурсов широкого уровня квалификации и профессиональной ориентированности. Доступ к рынку банковского капитала. Концентрация потенциала НИОКР на основе научных институтов г.Казань		Наличие аэропортового комплекса. Развитая дорожная сетей, включающая дороги федерального и регионального значения. Доступ к комплексу речного порта г.Лаишево, расположенному в 5 км от участка.
40	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 8804 кв.м., кадастровый номер 16:24:000000:5625; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с.Большие Кабаны	В одном километре к северу от участка проходит автомобильная дорога Р-239 Казань-Оренбург. По восточной границе участок прилегает к с. Большие Кабаны. Южная граница прилегает Общественно-деловому центру проектируемого инфраструктурного комплекса Smart City Kazan. По восточной границе будет проходить участок проектируемой автомобильной дороги, соединяющий комплекс Smart City Kazan с а/м дорогой Р-239.	Высокий экономический потенциал в связи с влиянием Казанской городской агломерации. Перспективное развитие на основе точек роста «Kazan Smart City» и ОЭЗ «Иннополис»	Развитая сеть объектов рекреации. Развитие поселков малоэтажной жилой застройки с необходимой социальной инфраструктурой для компактного проживания. Существующая социальная инфраструктура в с.Малые Кабаны. Перспективное развитие социальной инфраструктуры Kazan Smart City. Является приоритетным местом расселения населения, ведущего экономическую деятельность в г.Казань, благодаря высокому экологическому потенциалу местности.	Наличие аэропортового комплекса в 10 км от участка. Развитая дорожная сетей, включающая дороги федерального (Р-239) и регионального значения. Перспектива расширения дорожного комплекса путем продолжения транспортного кольца вокруг г.Казань со строительством моста через р.Волга. Перспективное развитие дорожной сети в связи со строительством инфраструктурного комплекса Smart City Kazan Наличие ветки железнодорожного транспорта в полутора километрах от участка.

	Наименование	Местоположение	Экономический потенциал	Социальная сфера	Транспортная инфраструктура
41	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 800995 кв.м., кадастровый номер 16:24:000000:5626; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с.Большие Кабаны	В одном километре к северу от участка проходит автомобильная дорога Р-239 Казань-Оренбург. По восточной границе участок прилегает к с. Большие Кабаны. Южная граница прилегает Общественно-деловому центру проектируемого инфраструктурного комплекса Smart City Kazan. По восточной границе будет проходить участок проектируемой автомобильной дороги, соединяющий комплекс Smart City Kazan с а/м дорогой Р-239.	Высокий экономический потенциал в связи с влиянием Казанской городской агломерации. Перспективное развитие на основе точек роста «Kazan Smart City» и ОЭЗ «Иннополис»	Развитая сеть объектов рекреации. Развитие поселков малоэтажной жилой застройки с необходимой социальной инфраструктурой для компактного проживания. Существующая социальная инфраструктура в с.Малые Кабаны. Перспективное развитие социальной инфраструктуры Kazan Smart City. Является приоритетным местом расселения населения, ведущего экономическую деятельность в г.Казань, благодаря высокому экологическому потенциалу местности.	Наличие аэропортового комплекса в 10 км от участка. Развитая дорожная сеть, включающая дороги федерального (Р-239) и регионального значения. Перспектива расширения дорожного комплекса путем продолжения транспортного кольца вокруг г.Казань со строительством моста через р.Волга. Перспективное развитие дорожной сети в связи со строительством инфраструктурного комплекса Smart City Kazan. Наличие ветки железнодорожного транспорта в полутора километрах от участка.
42	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 223161 кв.м., кадастровый номер 16:24:160304:256; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с.Малые Кабаны	В одном километре к северу от участка проходит автомобильная дорога Р-239 Казань-Оренбург. По восточной границе участок прилегает к с. Малые Кабаны. Южная граница прилегает Общественно-деловому центру проектируемого инфраструктурного комплекса Smart City Kazan. По восточной границе будет проходить участок проектируемой автомобильной дороги, соединяющий комплекс Smart City Kazan с а/м дорогой Р-239.	Высокий экономический потенциал в связи с влиянием Казанской городской агломерации. Перспективное развитие на основе точек роста «Kazan Smart City» и ОЭЗ «Иннополис»	Развитая сеть объектов рекреации. Развитие поселков малоэтажной жилой застройки с необходимой социальной инфраструктурой для компактного проживания. Существующая социальная инфраструктура в с.Малые Кабаны. Перспективное развитие социальной инфраструктуры Kazan Smart City. Является приоритетным местом расселения населения, ведущего экономическую деятельность в г.Казань, благодаря высокому экологическому потенциалу местности.	Наличие аэропортового комплекса в 10 км от участка. Развитая дорожная сеть, включающая дороги федерального (Р-239) и регионального значения. Перспектива расширения дорожного комплекса путем продолжения транспортного кольца вокруг г.Казань со строительством моста через р.Волга. Перспективное развитие дорожной сети в связи со строительством инфраструктурного комплекса Smart City Kazan. Наличие ветки железнодорожного транспорта в полутора километрах от участка.
43	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 149 кв.м., кадастровый номер 16:24:160304:257; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с.Малые Кабаны	В одном километре к северу от участка проходит автомобильная дорога Р-239 Казань-Оренбург. По восточной границе участок прилегает к с. Малые Кабаны. Южная граница прилегает Общественно-деловому центру проектируемого инфраструктурного комплекса Smart City Kazan. По восточной границе будет проходить участок проектируемой автомобильной дороги, соединяющий комплекс Smart City Kazan с а/м дорогой Р-239.	Высокий экономический потенциал в связи с влиянием Казанской городской агломерации. Перспективное развитие на основе точек роста «Kazan Smart City» и ОЭЗ «Иннополис»	Развитая сеть объектов рекреации. Развитие поселков малоэтажной жилой застройки с необходимой социальной инфраструктурой для компактного проживания. Существующая социальная инфраструктура в с.Малые Кабаны. Перспективное развитие социальной инфраструктуры Kazan Smart City. Является приоритетным местом расселения населения, ведущего экономическую деятельность в г.Казань, благодаря высокому экологическому потенциалу местности.	Наличие аэропортового комплекса в 10 км от участка. Развитая дорожная сеть, включающая дороги федерального (Р-239) и регионального значения. Перспектива расширения дорожного комплекса путем продолжения транспортного кольца вокруг г.Казань со строительством моста через р.Волга. Перспективное развитие дорожной сети в связи со строительством инфраструктурного комплекса Smart City Kazan. Наличие ветки железнодорожного транспорта в полутора километрах от участка.

	Наименование	Местоположение	Экономический потенциал	Социальная сфера	Транспортная инфраструктура
44	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для объектов жилой застройки, общая площадь 997 379 кв.м., кадастровый номер 16:24:160303:438; адрес (местонахождение) объекта: Респ. Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с.Большие Кабаны	В одном километре к северу от участка проходит автомобильная дорога Р-239 Казань-Оренбург. По восточной границе участок прилегает к с. Большие Кабаны. Южная граница прилегает Общественно-деловому центру проектируемого инфраструктурного комплекса Smart City Kazan. По восточной границе будет проходить участок проектируемой автомобильной дороги, соединяющий комплекс Smart City Kazan с а/м дорогой Р-239.	Высокий экономический потенциал в связи с влиянием Казанской городской агломерации. Перспективное развитие на основе точек роста «Kazan Smart City» и ОЭЗ «Иннополис»	Развитая сеть объектов рекреации. Развитие поселков малоэтажной жилой застройки с необходимой социальной инфраструктурой для компактного проживания. Существующая социальная инфраструктура в с.Малые Кабаны. Перспективное развитие социальной инфраструктуры Kazan Smart City. Является приоритетным местом расселения населения, ведущего экономическую деятельность в г.Казань, благодаря высокому экологическому потенциалу местности.	Наличие аэропортового комплекса в 10 км от участка. Развитая дорожная сетей, включающая дороги федерального (Р-239) и регионального значения. Перспектива расширения дорожного комплекса путем продолжения транспортного кольца вокруг г.Казань со строительством моста через р.Волга. Перспективное развитие дорожной сети в связи со строительством инфраструктурного комплекса Smart City Kazan. Наличие ветки железнодорожного транспорта в полутора километрах от участка.
45	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	В одном километре к северу от участка проходит автомобильная дорога Р-239 Казань-Оренбург. По восточной границе участок прилегает к с. Большие Кабаны. Южная граница прилегает Общественно-деловому центру проектируемого инфраструктурного комплекса Smart City Kazan. По восточной границе будет проходить участок проектируемой автомобильной дороги, соединяющий комплекс Smart City Kazan с а/м дорогой Р-239.	Высокий экономический потенциал в связи с влиянием Казанской городской агломерации. Перспективное развитие на основе точек роста «Kazan Smart City» и ОЭЗ «Иннополис»	Развитая сеть объектов рекреации. Развитие поселков малоэтажной жилой застройки с необходимой социальной инфраструктурой для компактного проживания. Существующая социальная инфраструктура в с.Малые Кабаны. Перспективное развитие социальной инфраструктуры Kazan Smart City. Является приоритетным местом расселения населения, ведущего экономическую деятельность в г.Казань, благодаря высокому экологическому потенциалу местности.	Наличие аэропортового комплекса в 10 км от участка. Развитая дорожная сетей, включающая дороги федерального (Р-239) и регионального значения. Перспектива расширения дорожного комплекса путем продолжения транспортного кольца вокруг г.Казань со строительством моста через р.Волга. Перспективное развитие дорожной сети в связи со строительством инфраструктурного комплекса Smart City Kazan. Наличие ветки железнодорожного транспорта в полутора километрах от участка.
46	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.	В одном километре к северу от участка проходит автомобильная дорога Р-239 Казань-Оренбург. По восточной границе участок прилегает к с. Большие Кабаны. Южная граница прилегает Общественно-деловому центру проектируемого инфраструктурного комплекса Smart City Kazan. По восточной границе будет проходить участок проектируемой автомобильной дороги, соединяющий комплекс Smart City Kazan с а/м дорогой Р-239.	Высокий экономический потенциал в связи с влиянием Казанской городской агломерации. Перспективное развитие на основе точек роста «Kazan Smart City» и ОЭЗ «Иннополис»	Развитая сеть объектов рекреации. Развитие поселков малоэтажной жилой застройки с необходимой социальной инфраструктурой для компактного проживания. Существующая социальная инфраструктура в с.Малые Кабаны. Перспективное развитие социальной инфраструктуры Kazan Smart City. Является приоритетным местом расселения населения, ведущего экономическую деятельность в г.Казань, благодаря высокому экологическому потенциалу местности.	Наличие аэропортового комплекса в 10 км от участка. Развитая дорожная сетей, включающая дороги федерального (Р-239) и регионального значения. Перспектива расширения дорожного комплекса путем продолжения транспортного кольца вокруг г.Казань со строительством моста через р.Волга. Перспективное развитие дорожной сети в связи со строительством инфраструктурного комплекса Smart City Kazan. Наличие ветки железнодорожного транспорта в полутора километрах от участка.

	Наименование	Местоположение	Экономический потенциал	Социальная сфера	Транспортная инфраструктура
47	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 27 453 кв.м., кадастровый номер 16:24:160304:141; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань	Земельный участок расположен между с.Столбище и с.Песчаные Ковали. По южной границе проходит автомобильная дорога, соединяющая Матюшинский тракт и Р-244.	Высокий экономический потенциал в связи с влиянием Казанской городской агломерации. Наличие потенциала в развитии логистического комплекса, обусловленного наличием инфраструктурных объектов. Перспективное развитие на основе точек роста «Kazan Smart City» и «Иннополис» Доступ к широкому рынку сбыта г.Казань. Наличие трудовых ресурсов широкого уровня квалификации и профессиональной ориентированности. Доступ в рынок банковского капитала. Концентрация потенциала НИОКР на основе научных институтов г.Казань	Развитая сеть объектов рекреации. Развитие поселков малоэтажной жилой застройки с необходимой социальной инфраструктурой для компактного проживания. Существующая социальная инфраструктура в с.Столбище. Перспективное развитие социальной инфраструктуры Kazan Smart City. Является приоритетным местом расселения населения, ведущего экономическую деятельность в г.Казань, благодаря высокому экологическому потенциалу местности.	Наличие аэропортового комплекса в 9 км от участка. Развитая дорожная сетей, включающая дороги федерального и регионального значения. Перспектива расширения дорожного комплекса путем продолжения транспортного кольца вокруг г.Казань со строительством моста через р.Волга. Наличие ветки железнодорожного транспорта в 4 км от участка.
48	Земельный участок, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения торгово-сервисных объектов, общая площадь 19 573 кв.м. кадастровый номер 02:26:080103:171; адрес объекта: Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, Иглинский район, с/с Калтымановский, д.Шакша	Земельный участок расположен на федеральной трассе М-4 около Калининского района г.Уфы.	Высокий экономический потенциал в связи с влиянием городской агломерации. Перспективное развитие на основе точек роста логистических комплексов	-	Развитая дорожная сетей, включающая дороги федерального и регионального значения.
49	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	Земельный участок расположен на федеральной трассе в пригороде г.Волгограда	Высокий экономический потенциал в связи с влиянием городской агломерации. Перспективное развитие на основе точек роста логистических комплексов	-	Развитая дорожная сетей, включающая дороги федерального и регионального значения.

	Наименование	Местоположение	Экономический потенциал	Социальная сфера	Транспортная инфраструктура
50	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"	Земельный участок расположен на федеральной трассе в пригороде г.Воронежа	Высокий экономический потенциал в связи с влиянием городской агломерации. Перспективное развитие на основе точек роста логистических комплексов	-	Развитая дорожная сетей, включающая дороги федерального и регионального значения.
51	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 дорожного сервиса, общая площадь 34999,8 кв.м., кадастровый номер 59:07:2390101:33; адрес (местонахождение) объекта: РФ, Пермский край, Краснокамский район, западнее д. Никитино, с левой стороны а/д "подъезд к Перми - с. Мысы"	Земельный участок расположен на федеральной трассе в пригороде г.Перьми	Высокий экономический потенциал в связи с влиянием городской агломерации. Перспективное развитие на основе точек роста логистических комплексов	-	Развитая дорожная сетей, включающая дороги федерального и регионального значения.

	Наименование	Местоположение	Экономический потенциал	Социальная сфера	Транспортная инфраструктура
52	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	Земельный участок расположен на федеральной трассе в пригороде г.Смоленская	Высокий экономический потенциал в связи с влиянием городской агломерации. Перспективное развитие на основе точек роста логистических комплексов	-	Развитая дорожная сетей, включающая дороги федерального и регионального значения.
53	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	Земельный участок расположен на федеральной трассе в пригороде г.Волгограда	Высокий экономический потенциал в связи с влиянием городской агломерации. Перспективное развитие на основе точек роста логистических комплексов	-	Развитая дорожная сетей, включающая дороги федерального и регионального значения.
54	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	Земельный участок расположен на федеральной трассе в пригороде г.Воронежа	Высокий экономический потенциал в связи с влиянием городской агломерации. Перспективное развитие на основе точек роста логистических комплексов	-	Развитая дорожная сетей, включающая дороги федерального и регионального значения.

	Наименование	Местоположение	Экономический потенциал	Социальная сфера	Транспортная инфраструктура
55	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	Земельный участок расположен на федеральной трассе в пригороде г.Воронежа	Высокий экономический потенциал в связи с влиянием городской агломерации. Перспективное развитие на основе точек роста логистических комплексов	-	Развитая дорожная сетей, включающая дороги федерального и регионального значения.
56	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 96 177кв.м. кадастровый номер 23:26:01 01 000:762; адрес (местоположение): Россия, Краснодарский кр., Северский район, в границах СПК "Нива", расположенного в границах участка	Земельный участок расположен на федеральной трассе в пригороде г.Краснодара	Высокий экономический потенциал в связи с влиянием городской агломерации. Перспективное развитие на основе точек роста логистических комплексов	-	Развитая дорожная сетей, включающая дороги федерального и регионального значения.

6. Площадь

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

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

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

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

C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед./ кв. м.,

S – общая площадь земельного участка, кв. м.,

b – коэффициент активности рынка,

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

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

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночной данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,655	-0,15	$K s = (S_0/S_a)^{-0,15}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,632	-0,17	$K s = (S_0/S_a)^{-0,17}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,644	-0,19	$K s = (S_0/S_a)^{-0,19}$
поселения до 50 тыс. человек	0,573	-0,22	$K s = (S_0/S_a)^{-0,22}$

Категория земельного участка	R ² - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,626	-0,25	$K s = (S_0/S_a)^{-0,25}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,609	-0,32	$K s = (S_0/S_a)^{-0,32}$

S₀ – общая площадь оцениваемого земельного участка, кв. м.

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2399-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2021-goda>

7. Коммуникации

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

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

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

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.04.2021 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 10.04.2021 г.)

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

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истечший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций			1,00
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,16	1,11
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,04	1,09	1,06
4	Обеспеченные водопроводом (центральной или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,05	1,10	1,07
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
с		с по	с по	с по

Таблица 17 Расчет стоимости земельного участка

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3	Объект сравнения №4	Объект сравнения №5
Площадь	кв.м	172 877,0	640 000,0	812 542,0	543 796,0	735 286,0	614 879,0
Цена аналога	руб./кв.м		906	861	919	952	894
Возможность торга							
Корректировка	%		-19,4%	-19,4%	-19,4%	-19,4%	-19,4%
Общая валовая коррекция	руб.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м		732	696	743	769	722
Дату продажи							
Дата продажи / оценки		Май 2022	Май 2022	Май 2022	Май 2022	Май 2022	Май 2022
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Общая валовая коррекция	руб.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м		732	696	743	769	722
Переданные имущественные права							
Переданные имущественные права		собственност ь	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0	0	0	0	0
Общая коррекция	руб.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м		732	696	743	769	722
Обеспечение электроснабжением							
Обеспечение электроснабжением		на границе	на границе	на границе	на границе	на границе	на границе
Корректировка	%		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./кв.м		732	696	743	769	722
Масштаб							
Общая площадь	кв.м.	17,29	64,000	81,254	54,380	73,529	61,488
Корректировка	%		1,33	1,41	1,29	1,38	1,32
Скорректированная цена	руб./кв.м		976	978	956	1 057	954
Местоположение							
Местоположение		Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципаль ый район, Столбищенск ое сельское поселение, с.Малые Кабаны	РТ, Лаишевский рн, с. Сокуры	РТ, Лаишевский рн, п.Столбище	РТ, Лаишевский рн, п.Песчаные Ковали.	РТ, Лаишевский рн, п.Никольское	РТ, Лаишевский рн, Столбище
Корректировка	руб.		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		976	978	956	1 057	954
Согласование результатов							
Скорректированная цена	руб./кв.м		976	978	956	1 057	954
Веса			20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%
Среднее значение	руб./кв.м		985,00				
Итого, руб.	170 283 845						

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3	Объект сравнения №4	Объект сравнения №5
Площадь	кв.м	2 199,0	640 000,0	812 542,0	543 796,0	735 286,0	614 879,0
Цена аналога	руб./кв.м		906	861	919	952	894
Возможность торга							
Корректировка	%		-19,4%	-19,4%	-19,4%	-19,4%	-19,4%
Общая валовая коррекция	руб.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м		732	696	743	769	722
Дату продажи							
Дата продажи / оценки		Май 22	Май 22	Май 22	Май 22	Май 22	Май 22
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Общая валовая коррекция	руб.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м		732	696	743	769	722
Переданные имущественные права							
Переданные имущественные права		собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0	0	0	0	0
Общая коррекция	руб.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м		732	696	743	769	722
Обеспечение электроснабжением							
Обеспечение электроснабжением		на границе	на границе	на границе	на границе	на границе	на границе
Корректировка	%		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./кв.м		732	696	743	769	722
Масштаб							
Общая площадь	кв.м.	0,22	64,000	81,254	54,380	73,529	61,488
Корректировка	%		1,25	1,25	1,25	1,25	1,25
Скорректированная цена	руб./кв.м		915	870	929	961	903
Местоположение							
Местоположение		Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Малые Кабаны	РТ, Лаишевский рн, с. Сокуры	РТ, Лаишевский рн, п.Столбище	РТ, Лаишевский рн, п.Песчаные Ковали.	РТ, Лаишевский рн, п.Никольское	РТ, Лаишевский рн, Столбище
Корректировка	руб.		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		915	870	929	961	903
Согласование результатов							
Скорректированная цена	руб./кв.м		915	870	929	961	903
Веса			20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%
Среднее значение	руб./кв.м		916,00				
Итого, руб.			2 014 284				

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

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

Таблица 18 **Вывод о стоимости**

№	Наименование	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер	Сравнительный подход, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 172 877 кв.м. кадастровый номер 16:24:160304:519, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Малые Кабаны	172 877,0	16:24:160304:519	170 283 845,0
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 2199 кв.м. кадастровый номер 16:24:160304:520, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище	2 199,0	16:24:160304:520	2 014 284,0
	Итого, руб.	175 076,0		172 298 129,0

Рыночная (справедливая) стоимость земельных участков с позиций сравнительного подхода составила 172 298 129,0 рублей.

15. Согласование результатов оценки

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

15.1. Описание процедуры согласования.

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

15.2. Обоснование выбора использованных весов.

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

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

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

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

Важно отметить, что избежать субъективизма при согласовании результатов, как и в течение всего процесса оценки, просто невозможно. Можно лишь с помощью каких-то методов, приёмов, процедур попытаться уменьшить степень субъективизма, в том числе и при согласовании результатов¹.

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

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

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

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

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

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

5 баллов – полное соответствие подхода критериям данного фактора.

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

Таблица 19 **Расчет итоговых весовых коэффициентов**

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

¹ С. Сивец, к.т.н., «О проблеме согласования результатов оценки», доклад на международной конференции «Актуальные вопросы оценки бизнеса и имущественных прав» 25-27 сентября 2003г, г. Алушта.

№	Наименование	Площадь, кв.м.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость,руб./ кв.м.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 172 877 кв.м. кадастровый номер 16:24:160304:519, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Малые Кабаны	172 877,0	не применялся	не применялся	170 283 845,0	170 283 845,0	985,00
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 2199 кв.м. кадастровый номер 16:24:160304:520, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище	2 199,0	не применялся	не применялся	2 014 284,0	2 014 284,0	916,00
Итого, руб.		175 076,0	не применялся	не применялся	172 298 129,0	172 298 129,00	

Таким образом, мы пришли к выводу, что справедливая стоимость оцениваемых земельных участков на дату оценки составила 172 298 129,0 рублей.

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

В результате выполненных работ оценщики пришли к выводу, что рыночная (справедливая) стоимость земельных участков составила:

№	Наименование	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб./кв.м.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 172 877 кв.м. кадастровый номер 16:24:160304:519, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Малые Кабаны	172 877,0	16:24:160304:519	170 283 845,0	985,00
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 2199 кв.м. кадастровый номер 16:24:160304:520, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище	2 199,0	16:24:160304:520	2 014 284,0	916,00
	Итого, руб.	175 076,0		172 298 129,00	

Рыночная (справедливая) стоимость:

172 298 129,00 рублей РФ

или прописью

Сто семьдесят два миллиона двести девяносто восемь тысяч сто двадцать девять рублей РФ

Исполнительный директор
ООО «ЦНО «Эксперт»

Магсумов Т.Ф.

Эксперт-оценщик

Носова И.П.

17. Приложение

17.1. Информация об источниках рыночных данных

Скриншоты объявлений о продажах земельных участков

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

Земли населенных пунктов (под строительство коттеджного поселка) 64га
№ 4377607, размещено 23 января

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

580 000 000
8 905 024-81-06

Написать сообщение

Виолетта
все объявления

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

дом с. Сокуры
рядом прох.
застройки. В с.

Продам
ИЖС
Собственность
Площадь
640000
Город на расстоянии
15

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

https://tatarstan.kupiprodai.ru/realty/kazan_zemlya_prodam_zemelnyy_uchastok_4375057

Продам земельный участок в п. Столбище
№ 4375057, размещено 28 февраля

Продам
ИЖС
Собственность
Площадь
812542

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

700 000 000
8 917 886-20-33

Написать сообщение

Виктория
все объявления

Казань, м. Султанская слобода на карте

2 месяца РКО в подарок
До 500 000 Р на старте от партнеров
Вывод до 1 000 000 Р со счета ИП без комиссии

Открыть счет

АО «Тинькофф Банк». Лиц. 2673

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

Коммерческая земля, 5 437,96 сот.
Татарстан респ., Лаишевский район, Песчанье Ковали село На карте

500 000 000 ₽
91 947 ₽ за сот.
Следить за изменением цены
УСН
+7 917 863-20-34

5437.96 сот. Участок поселений
Площадь Категория

Продается земельный участок в экологически чистом районе в пригороде г. Казани - п.Песчанье Ковали. Разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство, в собственности. Площадь участка 54.3796 га. Небольшая удаленность от г. Казани - 10 км. Идеален для строительства коттеджного поселка. Есть варианты планировки застройки. Рельеф ровный. Асфальт до участка. Газ по границе участка. Реальному покупателю торг.

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

Мы используем файлы cookie. Соглашение об использовании Принять

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

Продается земельный участок в Лаишевском районе, п.Никольское.
№ 4374373, размещено 22 января 334 ★★★★★ Поднять Ещё

700 000 000
8 962 563-70-14
Написать сообщение

Тип объявления: Продажа
Категория: Земельный участок
Вид права: ИЖС
Площадь: 735286

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

Показать на карте Комментировать

https://tatarstan.kupiprodoi.ru/realty/kazan_zemlya_prodam_zemelnyy_uchastok_4379188

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the website tatarstan.kupiprodoi.ru. The page title is "продам земельный участок в Казани" (sell land plot in Kazan). The listing is for a land plot in Kazan, Tatarstan, with a price of 550,000,000 rubles. The listing ID is 4379188, and it was posted on January 23. The plot area is 614879 square meters, and it is located 10 km from the city center. The listing is categorized as "ИЖС" (Individual Residential Construction) and "Вид права" (Type of right). The seller is Svetlana, and the contact number is 8 960 042-56-55. The listing includes a "Поднять" (Boost) button and a "Еще" (More) button. The listing is also featured in a sidebar with a "Написать сообщение" (Write message) button. The sidebar also includes a "Светлана все объявления Казань" (Svetlana all listings Kazan) section. The bottom of the page features a "Сообщения" (Messages) section and a "Показать на карте" (Show on map) button. The page also includes a "Комментировать" (Comment) button and a "Жалоба" (Complaint) button. The page is displayed on a desktop browser with a Windows taskbar visible at the bottom.

Земельные участки

Казань (Татарстан)

Найти

Земельные участки

продам земельный участок

№ 4379188, размещено 23 января

258

Поднять

Еще

550 000 000

8 960 042-56-55

Написать сообщение

Светлана
все объявления
Казань

ТИНЬКОФФ
БИЗНЕС

Зарегистрируйте
ИП в Тинькофф

АО «Тинькофф Банк» Лиц. 2673

Показать на карте

Комментировать

Избранное

Поднять

Разослать

Изменить

Жалоба

Сообщения

17.3. Документы оценщика



